

TARTU ÜLIKOOL
Sotsiaalteaduste valdkond
Õigusteaduskond
Eraõiguse osakond

Lii Zerel

**MAAREFORM JA TSIVIILÕIGUS RIIGIKOHTU TSIVIILOSAKONNA
PRAKTIKAS 1925-1929**

Magistritöö

Juhendajad:
Prof. dr. iur Marju Luts-Sootak
MA Karin Visnapuu

Tartu
2019

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Balti Eraseadus ja 19. sajandi talurahvaseaduste koostoime Riigikohtu praktikas	10
1.1. Balti Eraseaduse ja talurahvaseaduste vahekord	10
1.2. Praktilised kaasused Balti Eraseaduse ja talurahvaseaduste koostoimest	11
1.2.1. Maade müük	11
1.2.2. Maade kinkimine	18
2. Maaseaduse rakendamine	22
2.1. Balti eraseaduse ja maaseaduse vahekord	22
2.2. Maaseaduse rakendamise kvantitatiivne analüüs	24
2.3. Maade riigi nimele kinnistamine	27
2.4. Maade riigistamine	32
2.5. Maade rentimisest tekkinud õiguslikud vaidlused.....	37
2.5.1. Enne riigistamist sõlmitud rendilepingud.....	39
2.5.2. Pärast riigistamist Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingud.....	42
2.6. Vaidlused seoses riigistatud maade valduse rikkumisega	45
3. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse rakendamine	53
3.1. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrus	53
3.2. Maade rentimisest tekkinud õiguslikud vaidlused.....	54
Kokkuvõte	61
Kasutatud allikad	69
Lisad	73
Lisa 1. Maareformialaste probleemide osakaal Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1925-1929	73
Lisa 2. Institutsioonid, mille otsuste peale kaevati seoses maaõiguslike probleemidega Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925-1929	75
Lisa 3. Maaõiguslike probleemide kvantitatiivne esinemine Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925-1929.....	77

Lisa 4. Töös kasutatud lühendid	78
Lisa 5. Näide Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendi kohta.....	79

Sissejuhatus

Maaõigus on valdkond, mille murrangulised reformid puudutasid Eesti elanikkonda juba enne Eesti Vabariigi rajamist. Maaseaduse¹, mida peetakse maareformi aluseks, võeti Asutava Kogu poolt vastu aga 10. oktoobril 1919. aastal. Maareform leidis aset ka teistes riikides lisaks Eestile, näiteks meie naaberriikides Lätis ja Soomes aga ka Leedus ja Poolas ning mujal.² Eestis toimunud maareformi peetakse Euroopa üheks radikaalsemaks. Näiteks on Timotheus Grünthal väitnud, et „Ilma radikaalse maareformita poleks olnud võimalik luua Eesti Vabariiki. Maareform oli see, mis rajas lõplikult Eesti demokraatia, mis aitas raskes võitluses pingutada terve rahva jõudu ja võita.“³

Maaseaduse ja sellega seotud õigusaktide puhul oli tegemist avalikõiguslike õigusaktidega, kuid need sekkusid ka eraõiguslikesse suhetesse, nagu maade võõrandamine ja rentimine. Eraõiguslike suhete reguleerimise põhiliseks allikaks oli alates 1920. aasta seisuste kaotamise seadusest⁴ tulenevalt Balti Eraseadus⁵ (edaspidi ka BES). See on ka põhjus, miks pööratakse käesolevas magistritöös erilist tähelepanu sellele, kuidas õnnestus kohtupraktikas maaseaduse kui BES-i normide suhtes eriseaduse ja BES-i normide rakendamine koostoimes. Enne maareformi kehtisid talumaade puhul talurahvaseadused⁶, mis olid samuti eriseadused BES-i suhtes. Taluravaseaduste kehtivuse ajal oli aga selgesti määratletud BES-i subsidiaarne kehtivus talurahvaseaduste suhtes. Käesolevas töö kontekstis on oluline, et saab võrrelda kohtupraktikat, kus Riigikohtul tuli rakendada BES-i ja talurahvaseadusi nende koostoimes, kohtupraktikaga, kus Riigikohus rakendas maareformi reguleerinud õigusakte ja kehtivat tsiviilõigust ehk Balti Eraseadust koostoimes.

Maaseaduse vastuvõtmine oli vajalik, kuna mõisad ja maad olid laostumas.⁷ Maaseadusel oli kaks osa, milleks olid suurmajapidamistest riikliku maatagavara loomine ning maatagavara

¹ Maaseadus. 10.10.1919 – RT 1919, 79/80.

² Roszkowski, Wojciech. Land reforms in east central Europe after World War one. Warsaw 1995.

³ Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestusi Asutavast Kogust – Tänapäev 1938, lk 35-36.

⁴ Seisuste kaotamise seadus. 09.06.1920. – RT 1920, 129/130.

⁵ Siin töös on kasutatud väljaannet: Baltimaa eraseadus. Eestikeelde kirjutanud J. R. Rezold. Erawäljaanne. „Walguse“ kaasanne. Tallinn 1898.

⁶ Käesolevas töös on silmas peetud 1849. aasta Liivimaa talurahvaseadust ning 1856. aasta Eestimaa talurahvaseadust.

⁷ Karelson, Meinhard, lk 11-16.

tarvitamise kord.⁸ Maaseaduse § 1⁹ alusel võõrandati riigi omandisse riikliku maatagavara loomiseks kõik Eesti Vabariigi piires olevad mõisad ja maad, mis olid nimetatud Balti eraseaduse §-s 597,¹⁰ koos kõigi päraldiste ja inventariga. Võõrandamisele ei kuulunud linnade, heategevus- ja teadusasutuste ning maakondade ja valdade omandis olevad mõisad, kui nende omanik ei olnud samaaegselt rüütlimõisa omanik; surnuaedade, kirikute ja kloostrite alune maapind koos vajaliku õuemaaga; mõisarentniku omandis olev ühe mõisa põllumajanduslik inventar, kui rentnik pidas enne 11. novembrit 1918 sõlmitud rendilepingu alusel mõisa ise ja kui ta ei olnud rüütlimõisa omanik, ning kirikumõisate ja maade inventar.

Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseadus sätestas selgesõnaliselt eraomandi kaitse põhimõtte, mis pidi kaitsma endiste maaomanike õigusi ning siinkohal võiks eeldada, et seda ilmselt rikuti maareformi käigus. Kuid samas PS lubas omaniku nõusolekuta maid võõrandada üldistes huvides ja seaduse alusel, milleks oligi maaseadus.¹¹ Maareformi käigus võõrandati maaseaduse alusel tasuta riigi omandisse suur hulk Eesti Vabariigi piirides olevaid mõisaid ja maid, mis seejärel jagati maa saamiseks õigustatud isikutele. Kokku võõrandati Eesti Vabariigi heaks 874 rüütlimõisa koos neis asunud 49 330 hoonega ning mitmeid mõisate tööstusettevõtteid.¹² Nimelt võõrandati maaseaduse alusel riigi omandisse kokku 1065 maavaldust, st 96,6% suuromandist ning kogu Eesti territooriumist 54,2%.¹³ Nii suurte ümberjaotamiste käigus pidi eeldatavalt tekkima suur hulk probleeme, mis nõudsid ka kohtulikku lahendamist.

⁸ Tael, Kadri. 1919. aasta maareform Vana-Põltsamaa vallas. Tartu 2013, lk 32.

⁹ Maaseaduse § 1: „Riikliku maatagavara loomiseks võõrandati riigi omandisse kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ja maad, mis olid nimetatud Balti eraseaduse §-s 597, koos kõigi päraldiste ja vajaliku põllumajandusliku inventariga, mis kuulusid mõisa omanikule ehk rentnikule.

Tähendus 1: Võõrandamise alla ei kuulunud 1) linnade, heategevuslikele ja teaduslikele asutustele, maakondadele ja valdadele kuuluvad mõisad ja maad; 2) maatükid, mis ei olnud rüütlimõisnike omandis; 3) surnuaiad, kirikute ja kloostrite alune maapind koos vajaliku õuealaga; 4) mõisa rentnikele kuuluva ühe mõisa inventar, kui rentnikud enne 11. novembrit 1918. aastat rendilepingu põhjal mõisa ise realselt pidasid ja kui nad ei olnud rüütlimõisa omanikud; 5) kirikumõisate ja maade rentnike inventar.

Tähendus 2: Endistelt võõrandatava maa rentnikelt, kui nad said maad harimiseks, jäeti võõrandamata uue majapidamise sisseseadmiseks vajalik elus ja eluta inventar.”

¹⁰ Balti eraseaduse § 597: „Eesti- ja Liivimaal jaotati mõisad järgmiselt: 1) riigimõisad; 2) rüütlimõisad; 3) linnade, seltside ja kogukondade, samuti heategevusasutuste ning kasvatuskohtade mõisad; 4) kirikumõisad; 5) lahutatud kohad, mis ei anna välja mõisa krunti.“

¹¹ Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseaduse § 24: „Eraomandus on Eestis igale kodanikule kindlustatud. Ilma omaniku nõusolekuta võib seda võõrandada ainult üleüldistes huvides seaduse põhjal ja seadustes ettenähtud korras.“ Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 1920, 113/114, 243.

¹² Põldvee, Aivar; Uueni, Andres; Seppius, Rein. Harjumaa mõisad. Maareform 1919. – Arvutivõrgus: https://opetaja.edu.ee/harjumaa_moisad/ajalugu_syndmused_1919.html, Tallinn, 2002 (12.09.2018).

¹³ Janusson, Juhan. Maareformi teostamine 1919–26. – Eesti statistika 1928/76 (3), lk 171.

Antud töös on oluline ka maade rentimise küsimus. Enne maaseaduse kehtivust kuulus enamus maadest mõisnikele ning üksnes 23% mõisamaast anti renditaluna talupoegadele kasutada.¹⁴ Pärast maaseaduse vastuvõtmist jäi maa talupoegade kasutada rendilepingu alusel kuni maa planeerimiseni, kuid seda üksnes juhul, kui selleks soovi avaldati.¹⁵ Maareformi käigus jagati maid maasaajatele, kuid esialgu vaid rendile.¹⁶ Maade rentimisest tulenenud probleemid kuulusid samuti eraõiguse valdkonda, millega pidi tegelema just Riigikohtu tsiviilosakond.

Käesoleva töö uurimisobjektiks on Riigikohtu tsiviilosakonna praktika perioodist 1925–1929. Antud magistr töö uurimisperioodi alguseks on 1925. aasta, kuna perioodi 1920–1924 on juba varasemalt uuritud¹⁷. Aastate 1920–1924 osas on antud ülevaade maareformist¹⁸ ja seda reguleerinud õigusaktide rakendamisest Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites. Alles 1925. aastal võeti vastu riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus¹⁹, mille puhul oli tegemist eriseadusega maaseaduse § 15²⁰ mõttes. Selle seadusega reguleeriti küsimust, millisel õiguslikul alusel kasutasid maad isikud, kes olid saanud need maad kasutada maaseaduse alusel. See küsimus oli oluline ka antud magistr töö, kuivõrd see puudutas maaseaduse alusel maade talupoegadele kasutamiseks andmist. Lisaks on töös piirdutud 1925.–1929. aastate kohtupraktika analüüsiga, kuna see periood peaks olema piisav andmaks ülevaate

¹⁴ Virma, Feliks. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu 2004, lk 117.

¹⁵ Tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 37: „Kõigile riigi poolt ülevõetud maade renditalude pidajatele (talu-, kvoote-, kuuendiku- ja mõisamaal) jäetakse nende käes olevad maad endistes piirides tarvitada, kui nende pidajad seda soovivad, kuni nende maade planeerimiseni Põllutöoministeeriumi poolt.“. Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.

¹⁶ Maaseaduse § 15 alusel anti riiklikust maatagavarast maad põllumajapidamiseks põliselt väikemaapidamistena sellekohase eriseadusega, mis jõustus alles 1925. aastal. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110. Kuni eelnimetatud eriseaduse kehtima hakkamiseni reguleeris riigi ja isikute vahelisi suhteid maareformi teostamise määruste § 66, mis sätestas, et Põllutöoministeerium andis maad rendile kuueks aastaks. Maade omandamine sai alguse aga alles 1935. aastal, mil anti välja riigimaade omandamiseks andmise seadus. 03.05.1935 – RT 1935, 43.

¹⁷ Visnapuu, Karin. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1920-1924. Magistr töö. Tartu 2017.

¹⁸ Samuti on maareformi uurinud ja andnud sellest ülevaate näiteks Timotheus Grünthal aga ka teised autorid: Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine. – Kodaniku väike käsiraamat. Tartu 1922, lk 11-22; Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestusi Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938, nr 2, lk 34-36; Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 1. Maaseaduse ettevalmistamine ja selle esimene lugemine Asutavas Kogus. – Agraarteadus 1994/4, lk 381-390; Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadus 1995/1, lk 89-107; Pilve, Eli. Maa, vabaduse eest. – Akadeemia 2008/2 (227), lk 301-337; Rosenberg, Tiit. Maaküsimus ja 1919. aasta maareform Eestis: põhjused, eeldused ja tulemused. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 373-378; Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareform: võrdlusjooni Ida- ja Kesk-Euroopa maadega, lk 401; Karelson, Meinhard. Theodor pool-maaseadus ja maareform. – Agraarteadus 2000/13, lk 11-16; Kõll, Anu Mai. Peasants on the world market. Agricultural experience of independent Estonia 1919-1939, Stockholm 1994, lk 36.

¹⁹ Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110.

²⁰ Maaseaduse § 15: “Riiklikku maatagavaramaad anti: a) põllumajanduslikul eesmärgil põliselt kasutada väikemaapidamisena sellekohase eriseaduse alusel; b) hariduslikele, omavalitsuslikele, ühingulistele, kaubanduslikele ja tööstuslikele asutustele pikaajaliseks kasutamiseks kui ka ühiseks harimiseks; c) rendile lühikeseks ajaks üksikisikutele. Täheendus: Riik võib maid ka oma kätte jätta pidamiseks.”

maareformi reguleerinud ja eraõiguslike õigusaktide koostoimes kohaldamisel tekkinud probleemidest. Nimetatud viieaastane periood peaks olema piisav ka selgitamiseks välja, millised maareformialased probleemid nõudsid kõrgeima kohtu poolt lahendamist veel siis, kui maaseaduse kehtestamisest oli möödunud kuus kuni kümme aastat.

Magistritöös on kohtupraktika osas piirdutud vaid Riigikohtu praktika analüüsiga eeldusel, et Riigikohtu kui kõrgeimasse kohtuinstantsi²¹ jõudsid just kõige olulisemad maaõiguslikud vaidlused. Riigikohtu seadus²² koos 1920. aasta põhiseadusega²³ tagasid tugeva seadusandliku aluse Eesti riigi kohtusüsteemi tipus olevale kõrgeimale kohtuinstantsile – Riigikohtule. Sarnaselt tänapäeva Eesti kohtusüsteemiga oli ka toonane Eesti kohtusüsteem kolmeastmeline, kuid see-eest neljalüliline.²⁴ Riigikohus oli eelkõige kassatsioonikohus, mille kõrgeimaks organiks oli üldkogu. Riigikohtul oli ka kolm osakonda: tsiviil-, kriminaal- ning administratiivosakond (tänapäevases mõistes haldusosakond). Kassatsioonmenetlus oli lubatav pea kõigis tsiviilasjades, piirangud olid minimaalsed. Riigikohtu tsiviilosakonnale allusid nii kassatsioonkaebused Kohtupalati (üleriikliku apellatsioonikohtu) otsuste peale tsiviilasjades kui ka kaebused rahukogude kui teise astme kohtute otsuste peale.²⁵

Uuritavast perioodist 1925–1929 pärineb kokku 34 Riigikohtu tsiviilosakonna lahendit, mida on käesolevas magistritöös analüüsitud. Kohtulahendeid, mis puudutasid talurahvaseaduste koostoimet BES-iga, esines kokku üheksa. Kohtulahendeid, mis olid seotud vaidlustega maareformi teemal ning mida reguleerisid maaseadus ja sellega seonduvad õigusaktid koostoimes BES-iga, oli kokku 25.

Riigikohtu tsiviilosakonna lahendite analüüsimisel on kasutatud nii kvantitatiivset kui ka kvalitatiivset uurimismeetodit selleks, et leida vastused järgnevatele küsimustele:

- 1) Millised õiguslikud vaidlused tekkisid maareformi sekkumisest eraõigusesse?
- 2) Kas neid vaidlusi põhjustas subjektiivsete tsiviilõiguste rikkumine või seaduste ja määruste kvaliteet?

²¹ Eesti Vabariigi 1920. aasta põhiseaduse § 69 ja riigikohtu seaduse § 1 järgi oli kõrgeimaks kohtuinstantsiks Riigikohus. Riigikohtu brošüür. Riigikohus. – Arvutivõrgus: <http://www.riigikohus.ee/vfs/795/mainevihik1.pdf>, 2013, lk 29-30 (01.10.2018).

²² Riigikohtu seadus. 21.10.1919. – RT 1919, 82/83.

²³ Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 21.12.1920, 113/114, 243.

²⁴ Esimese lüli moodustasid rahukohtunikud ehk jaoskonnakohtunikud. Teiseks lüliks ehk rahukohtunike apellatsioonistmeks olid rahukogud, hilisemad ringkonnakohtud. Kolmandaks lüliks oli aga üleriigiline apellatsioonikohus Kohtupalat, hilisem Kohtukoda. Neljas lüli oli Riigikohus. Riigikohus. Riigikohtu esindustrükis. – Arvutivõrgus: https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus_brozh_est, 2013, lk 30

²⁵ Riigikohtu esindustrükis, lk 31.

- 3) Kas tollal kehtinud tsiviilõiguse normid takistasid või soodustasid maareformi teostamiseks kehtestatud õigusaktide rakendamist?
- 4) Milline oli maareformi reguleerinud õigusaktide ning eraõiguslike õigusaktide omavaheline vahekord?

Käesoleva töö peamiseks eesmärgiks on Riigikohtu tsiviilosakonna praktika ning õiguskirjanduse analüüsi pinnalt välja selgitada, kuidas ja millistes valdkondades sekkus maareform kui olemuselt avalikõiguslik ja sotsiaalpoliitiline ettevõtmine eraõigusesse.

Käesolev töö on jaotatud kolme peatükki. Esimene neist keskendub Balti Eraseaduse koostoimele talurahvaseaduste kui eriseadustega. Selle peatüki käsitlemine enne maareformi ja tsiviilõiguse vahekorra käsitlemist võimaldab kontrollida, kas maareformist tekkinud kaasuste lahendamisel sai Eesti kohtutel olla abi sellest kogemusest, mis neil oli juba kujunenud BES-i ja talurahvaseaduste rakendamisest koostoimes. Teine peatükk keskendub Balti Eraseaduse koostoimele maaseaduse kui eriseadusega. Teises peatükis on lühidalt tutvustatud maaseadust ning ka kaasaegses kirjanduses välja toodud seisukohti seoses maareformiga. Kolmandas peatükis on toodud, millised probleemid tekkisid seoses väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse rakendamisega. Selles peatükis analüüsitud kohtulahendite pinnalt selgub, millistel tingimustel oli rentnikel võimalik jääda maatüki rentnikuks ka pärast rendilepingu lõpetamist. Kõigis kolmes peatükis on nii kvantitatiivselt kui ka kvalitatiivselt ja üksikasjalikult analüüsitud kõiki uuritava perioodi Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendeid. Kohtupraktika analüüsi eesmärk teises ja kolmandas peatükis on näidata, kui palju ja milliseid maareformi reguleerinud õigusaktide sätteid rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas. Samuti on analüüsitud, millistes situatsioonides tuli maareformi reguleerinud õigusaktide sätteid kohaldada ja kuidas lahendas Riigikohus maareformialaseid vaidlusi. Kohtupraktika analüüs peaks looma ettekujutuse, kuidas saadi hakkama maareformi puudutanud vaidluste lahendamisega ning seda reguleerinud õigusaktide kohaldamisega. Selleks, et analüüsida praktikas üles kerkinud probleeme sisulisemalt, on lühidalt iga probleemi näitlikustamiseks tehtud kokkuvõtted konkreetsetest kaasustest.

Töö peamiseks allikmaterjaliks on Riigikohtu tsiviilosakonna lahendite ära kirjad aastatest 1925–1929. Kohtuotsuste ära kirjad on kättesaadavad Tallinnas Eesti Rahvusrhiivis (fond 1356) ning üksnes paberkandjal. Arhiivi korrastamispõhimõtted ei võimalda kohe näha, millistes lahendites on kajastatud maaõiguslikke probleeme, vaid ära kirjade kogumikku on kokku kogutud erinevate valdkondade kohtulahendid läbisegi. Seega tuli läbi töötada kõik

aastatel 1925–1929 Riigikohtu tsiviilosakonna poolt tehtud kohtulahendid, mida oli uuritaval perioodil kokku 4878, et leida üles käesoleva magistritöö aluseks olnud kohtulahendid. Seega oli vajalike lahendite ülesleidmine aeganõudev ülesanne. Magistritöös ei saanud viidata Riigikohtu lahenditele leheküljenumbri täpsusega, kasutatud säilikud on pagineerimata. Töö käigus vaatas töö autor läbi kokku 18 säilikut, milles sisaldus 4878 kohtulahendit, millest omakorda 25 (0,5%) olid seotud maareformiga. Käesoleva töö lisas nr 5 on toodud näide Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendi kohta näitamaks, milline nägi välja kohtulahend, mis pärines Eesti Vabariigi algusperioodist ning kuidas kohus tol ajal oma otsuseid vormistas. Samuti näitab see kohtulahend seda, kuivõrd keeruline on tänapäeval mõista ligi saja aasta taguseid kohtulahendeid arvestades tol ajal kasutatud kirjakeelt.

Kohtulahendite analüüsimiseks on kasutatud nii tänapäevast kui ka Eesti Vabariigi iseseisvumise esimesel perioodil välja antud õiguslast ja maareformialast kirjandust, et anda ülevaade uuritaval perioodil kirjanduses nimetatud maareformialastest vaidlustest ning võrrelda neid probleeme Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas ilmnenu probleemidega.

1. Balti Eraseadus ja 19. sajandi talurahvaseaduste koostoime

Riigikohtu praktikas

1.1. Balti Eraseaduse ja talurahvaseaduste vahekord

Kohtu poolt maade võõrandamist puudutanud vaidluste lahendamise kogemus enne maareformi võõrandatud maade osas aitas ilmselt kohtuid ka nende vaidluste lahendamisel, mis puudutasid maareformi käigus võõrandatud maid. See kogemus pidi aitama mõista, millised probleemid tekkisid maade võõrandamise käigus talupoegadele ning milline oli vaidluste lahendamist reguleerinud õigusaktide omavaheline suhe. Maade võõrandamist enne maareformi reguleerisid talurahvaseadused ning Balti Eraseadus (edaspidi ka BES), mistõttu kohtud kohaldasid neid õigusakte koostoimes.

Antud peatükis olid olulised 1849. aastal vastuvõetud Liivimaa-²⁶ ja 1856. aastal vastuvõetud Eestimaa talurahvaseadus²⁷. 1849. ja 1856. aastate talurahvaseadused sätestasid üksikasjaliku talude päriksostmise korra eramõisates. Nende peamine eesmärk oli talude müügi korraldamine, mis pidi kaasa aitama ka teoorjuse kaotamisele.²⁸ Nimelt 1849. aasta ja 1856. aasta talurahvaseadused tegid võimalikuks ja kujundasid talurahva väikemaaomanduse tekke.²⁹ Talupoegade seisukohalt oli tegemist talude päriksostmisega, mis algas samuti 1850ndatel, kuigi ka varem müüdi üksikuid talusid.³⁰

Nende seaduste alusel oli mõisnikel lubatud talumaid talupoegadele päriks müüa. Esialgu suutsid talude päriksostmist endale lubada vaid jõukamad talupojad.³¹ Talurahvaseadused sätestasid ka müüdava maa ülem- ja alampiiri (st 1/12 kuni üks adramaa (6–80 taalrit)) normaalseks majandamiseks ja hädavajalikuks miinimumiks. Alam- ja ülempiiri kehtestamise eesmärk pidi olema vastavalt vältida väiketalude teket ja seda, et üksikud isikud ostaksid suure osa taludest kokku. Talupojad võisid ostetud maid ka ise võõrandada vastavalt oma äranägemisele, kuid nad pidid seejuures tagama selle, et eraldatud maatükid oleksid vastanud

²⁶ 1849. aasta Liivlandima Tallorahwa Seaduse raamat. – Arvutivõrgus: <https://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:100924/106359/page/1>. Tartu 1850.

²⁷ 1856. aasta Eestimaa Talorahwa Seadus. – Arvutivõrgus: <https://www.digar.ee/viewer/et/nlib-digar:101607/17731/page/5>. Tallinn 1858.

²⁸ Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle. Talude päriksostmine Pärnumaa andmestiku põhjal. Tartu 2014, lk 34.

²⁹ Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle, lk 47.

³⁰ Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle, lk 49.

³¹ Vahre, Lauri. Eesti rahva lugu. Tallinn 2005, lk 119-120.

seaduses sätestatud alammäärale.³² Seda, kui võrd talupojad suutsid maade müügi käigus kinni pidada talurahvaseadustes ettenähtud alammääradest, on käsitatud ka käesolevas peatükis.

Selles peatükis käsitletud kaasustes kohaldasid kohtud talurahvaseadusi koostoimes Balti Eraseadusega³³. Seetõttu oli oluline teha kindlaks ka nende vahet (st millal kuulus kohaldamisele BES ja millal talurahvaseadused) vältimaks seda, et neid kohaldataks läbisegi. BES-i ja talurahvaseaduste omavaheline vahet oli kindlaks määratud BES-i sissejuhatuse artiklis 12, mille kohaselt tuli talurahvaseadusesse kuulunud isikute eraõiguslikud vaidlused lahendada üldseaduste, s.o. vastavate BES maaõigusnormide alusel ainult siis, kui talurahvaseadused vaidlusalust küsimust ei reguleerinud.

1.2. Praktilised kaasused Balti Eraseaduse ja talurahvaseaduste koostoimest

1.2.1. Maade müük

Käesolevas alapunktis analüüsitakse Riigikohtu tsiviilosakonnas arutlusel olnud kaasi, milles kerkis üles küsimus, millistel tingimustel oli võimalik maade müük vastavalt 1856. aasta Eestimaa talurahvaseadusele (edaspidi ETS) ja 1849. aasta Liivimaa Talurahvaseadusele (edaspidi LTS). Ka maareformi käigus võõrandati maid, kuid see pidi toimuma neil tingimustel, mis olid ettenähtud maareformi reguleerinud õigusaktides. Maade müük enne maareformi pidi toimuma kooskõlas talurahvaseadustes ettenähtud tingimustega.

Talumaade osadeks jagamise kohta sätestas ETS § 58, et talumaid tohtis jagada üksnes selliselt, et ühele talumaale jäi vähemalt kolm tiinu (s.o. 3,3 ha, kuna 1 tiin = 1,1 ha) põllumaad. See aga ei puudutanud maatükke, mille suurus jäi alla kolme tiinu, samuti ei tohtinud seda sätet mõista nii, nagu oleks kästnud mitu maatükki kokku panna üheks kolme tiinu suuruseks maatükiks. Sama seaduse § 208 järgi oli kohapidajal maatüki suhtes täielikud peremeheõigused, mistõttu ta võis selle maatüki oma äranägemise järgi tervikuna või osadena ära müüa. Sama sätte järgi tuli seejuures arvestada, et need maatükid poleks olnud väiksemad kui seaduse ettenähtud, s.o mitte väiksemad kui kolm tiinu. Ka Liivimaa talurahvaseaduse § 114 nägi ette, et müügiks

³² Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle, lk 46-47.

³³ Balti Eraseadust on täpsemalt käsitletud töö teise peatüki alapunktis 2.1.

eraldatava maatüki suurus pidi vastama vähemalt 1/8 adramaale, st vähemalt 10 taalrile³⁴ (s.o. ca 3,3 ha, kuna 1 adramaa = 80 taalrit = 20 ha).

LTS § 973 järgi oli Liivimaa talupoegadel keelatud teha korraldusi päritud kinnisvara suhtes, sh seda müüa. See keeld hõlmas nii seadusjärgselt kui ka testamendi alusel päritud vara. LTS ei reguleerinud seda, mis sai siis, kui seda keeldu rikuti. Kuid BES sissejuhatuse artikli 12 ja LTS § 938 kohaselt tuli talurahvaseisusesse kuulunud isikute eraõiguslikud vaidlused lahendada üldseaduste, s.o. vastavate BES maaõigusnormide alusel ainult siis, kui LTS vaidlusalust küsimust ei reguleerinud. BES § 1654 jj võimaldasidki võõrandaja lähimatel sugulastel võõrandatud kinnisvara välja osta seaduses ettenähtud tingimustel. BES ja LTS vahekorra puhul oli oluline vahet teha, et talumaade suhtes kuulus kohaldamisele LTS, kuid mõisamaad suhtes BES.

Selles alapeatükis analüüsitavad kaasused käsitlevad eelnimetatud sätete rakendamist Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas aastatel 1925–1929. Sel perioodil esitati Riigikohtu tsiviilosakonnale kokku kuus kaebust: 1925. aastal neljal korral ning 1928. aastal kahel korral. Kuuest kaasusest kolm puudutasid talumaade jaotamise võimalikkust nende müümisel ning ülejäänud kolm BES ja LTS vahekorda tsiviilvaidluste lahendamisel. Selles alapunktis analüüsitavad kaasused näitavad ka seda, kuidas Eesti Vabariigi kohtutel tuli pärast Eesti Vabariigi väljakuulutamist lahendada vaidlusi tehingute osas, mis tehti pikka aega enne vabariigi väljakuulutamist.

1925. aasta kohtuasjas nr 575³⁵ tegeles Riigikohus maatüki müügilepingu tühistamise nõudega. Johan Pukk tahtis tühistada Karl Suurega sõlmitud maatüki müügilepingu. Puka nõue põhines tema kui müüja ja Suure kui ostja vahel 17. juulil 1917. a sõlmitud müügilepingu eellepingu §-l 6, mis nägi ette, et kui valitsuse poolt tunnistati leping tühiseks ja Suur seda maad omale osta ei saanud, siis pidi müüja maksma ostjale tagasi kogu raha, mis ta ostjalt sai ning muud nõuded pooltel puudusid. Puka väide, et maatüki suurus oli alla 10 taalri, mistõttu polnud lepingu sõlmimine võimalik, lükati ümber Kohtupalatis läbiviidud ekspertiisiga. Nimelt vastavalt LTS §-le 114 pidi müüdava maatüki suurus vastama vähemalt 1/8 adramaale, st vähemalt 10 taalrile. Antud kaasuses selgus, et maatüki suurus oli üle 10 taalri ja seega polnud mingit takistust müügilepingu sõlmimiseks. Riigikohus leidis samuti, et kuna lepingu § 6 andis ostjale (mitte

³⁴ Taaler oli maamõõduühik ning ühes adramaas oli 80 taalrit. Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle, lk 15.

³⁵ RKTOo 20.05.1925, 575 – ERA 1356.3.36. Johan Puki esindaja vandeadvokaat R. Eliaseri kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale J. Puki nõudes Karl Suure vastu maatüki müügilepingu tühistamise asjas.

müüjale) õiguse teatud tingimustel lepingust taganeda ja nägi ette müüja kohustuse sellisel juhul tagastada ostjale makstud raha, polnud Pukal (müüjal) õigust nõuda selle lepingu tühistamist eellepingu § 6 alusel. Riigikohtu arvates oleks Pukk saanud nõuda vaid eellepingu täitmist, mida ta aga ei nõudnud ja seetõttu oleks Kohtupalat pidanud Puka nõude tagasi lükkama olenemata sellest, kas maatüki suurus oli üle või alla 10 taalri. Seega otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta. Sellest kaasusest selgus, et poolte nõuete kindlaksmääramisel tuli lähtuda lepingus sätestatust.

1925. aasta kohtuasjas nr 856³⁶ tegeles Riigikohus Eduard Tamea kaebusega, milles ta väitis, et ta ei müünud Triigi vallas asunud maatükki Jaan Allikule ning Allik võttis maatüki talt ära seadusvastaselt. Samuti väitis Tamea, et seda maatükki polnudki võimalik Allikule müüa, kuna maatükk ei vastanud ETS §-s 58 sätestatud suurusele. Lisaks väitis Tamea, et Kohtupalat ei arvestanud põhjendamatult Alliku ütlusi lepingu sõlmimise kohta ja tema poolt esitatud tunnistaja Rebase ütluseid, kelle juuresolekul müügileping sõlmiti. Kohtupalati otsusest selgus, et Tamea müüs Allikule vaidlusaluse maatüki. Kohtupalati otsusest tulenevalt olid pooled lepingulistes suhetes ning tõendamata oli Tamea väide, et Allik võttis vaidlusaluse maatüki seadusevastaselt omale. Riigikohtu arvates oli alusetu Tamea väide, et Kohtupalat oli seisukohal, et müügileping andis ostjale õiguse ostu objekt müüjalt ära võtta ilma müüja nõusolekuta. Riigikohus leidis, et vastupidiselt Tamea arvamusele ei rikkunud Kohtupalat Ts.Kp.S § 366³⁷, kuna just Tamea, kes väitis, et Allik võttis talt vaidlusaluse maatüki seadusevastaselt ära, oleks pidanud seda asjaolu tõendama. Kaevatud otsuses ei olnud Riigikohtu hinnangul ka ETS § 58 rikkumist, kuna Kohtupalat tegi kindlaks, et Allikul oli Triigi vallas, kus asusid Tamea talukoht ja vaidlusalune maatükk, oma Kõrvuse talukoht ning väikeste maatükkide müümine ja ostmine teiste talukohtadega liitmiseks polnud eelnimetatud seadusega keelatud. Kohtule esitatud materjalidest selgus, et maatüki suurus vastas ETS §-s 58 nõutud kolmele tiinule. Riigikohus selgitas, et iga lepingu seaduslikkust tuli hinnata selle aja järgi, millal see sõlmiti. Riigikohus leidis, et Kohtupalat tegi kindlaks, et poolte vahel sõlmitud müügileping vaidluse all olnud maatüki kohta sõlmiti 1913. a juulis. Kõveruse talukoha ostis Allik Jüripäeval, s.o. 23. aprillil 1913. a ja seega ei olnud juulis 1913 ühtegi takistust ostetud maatüki liitmiseks kostja Kõveruse taluga. Tamea väide, et Kohtupalat ei arvestanud Alliku ütlusi lepingu sõlmimise kohta ja tema poolt esitatud tunnistaja Rebase ütluseid, kelle juuresolekul kostja väidete kohaselt müügileping sõlmiti, polnud Riigikohtu arvates piisavaks

³⁶ RKTOo 15.01.1925, 856 – ERA 1356.3.35. Eduard Tamea esindaja vandeadvokaat J. Aronsoni kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale E. Tamea nõudes Jaan Alliku vastu maatüki müügi asjas.

³⁷ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 366: „Hageja pidi tõendama oma nõuet, kostja aga oma vastuväiteid.“

aluseks kaevatud otsuse tühistamiseks. Riigikohus selgitas, et Alliku väidete ja esitatud tõendite mitteamvestamisega oleks Kohtupalat rikkunud üksnes Alliku, mitte Tamea õigusi, mistõttu Tamea polnud õigustatud selle osas protestima. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Selle kaasuse pinnalt selgus, et kohtupooled ei saanud kohtus lihtsalt midagi väita ja loota, et kohus väitega arvestab, vaid oma esitatud väiteid tuli ka tõendada. Lisaks vastas Riigikohtu otsus ETS §-le 58, mis lubas väikeseid maatükke müüa teiste talukohtadega liitmiseks, kui need vastasid seaduses ettenähtud nõuetele, st ETS § 58 järgi pidi maade jaotamisel ühe maatüki suurus olema vähemalt kolm tiinu (3,3 ha).

1925. aasta kohtuasjas nr 802³⁸ tegeles Riigikohus maatüki müügi temaatikaga. Jaan Kalsberg nõudis Leena Bachmannilt ja Aleksander Rüütli omandiõiguse tunnustamist talle kuulunud maatüki suhtes, mille suuruseks oli kolm tiinu ja 176 sülda ja mis ulatus tema Takka-Petri maast Seljasauna talu piirideni. Kalsberg väitis, et seda maatükki polnud võimalik ETS järgi eraldada. Selle piiriäärse maatüki müüs 1909. a Kalsberg Johannes Rüütli, st Seljasauna talu omaniku A. Rüütli isale, et liita see osa Seljasauna maatükiga. Seljasauna talu oli tol hetkel A. Rüütli kui oma vanaisa (M. Rüütli) ja isa (J. Rüütli) pärija omandis. Seega oli Riigikohtu arvates õigustatud Kohtupalati järeldus, et Kalsbergi nõue oli alusetu. Kalsbergi väite osas, et vaidlusalust maatükki polnud võimalik liita J. Rüütli omandis olnud maadega selgitas Riigikohus, et ETS § 58 ja § 208 järgi oli keelatud talust lahutada maatükki, mis oli seaduses ettenähtud normist väiksem, v.a juhul, kui maatüki liitmise tulemusena teise taluga vastas talu seaduses nõutud kolmele tiinule. Riigikohus leidis, et Kalsbergi väited olid alusetud, kuna A. Rüütel oli nii Seljasauna talu kui ka selle taluga liidetud maatüki omanik, mistõttu ei takistanud miski ETS alusel maatüki lahutamist Takka-Petri talust. Lisaks vastasid maatükid omavahel liitmisel seaduses ettenähtud kolme tiinu nõudele. Seega oli alusetu Kalsbergi väide, et Kohtupalati otsus oli vastuoluline, kui Kohtupalat leidis, et J. Rüütel ostis vaidlusaluse maatüki siis, kui tema isa M. Rüütel (Seljasauna talu omanik) elas ja samal ajal oli J. Rüütel maatüki ostu juures kui isa ja vanaisa pärija. J. Rüütel ei pärinud Seljasauna talu, kuna M. Rüütel elas veel kaua peale oma poja J. Rüütli surma. Riigikohtu arvates oli A. Rüütel kui pärija nii Seljasauna talu kui ka sellega liidetud maatüki omanik sellest ajast, kui talu ja maatükk A. Rüütli omandisse pärimise teel läksid. Seega polnud ETS järgi enam seaduslikke takistusi, et ostetud maatükki liita Seljasauna taluga. Tuginedes eelnevale jättis Riigikohus Kalsbergi kaebuse rahuldamata. Selle kaasuse eripäraks oli see, et kaebuse esitaja püüdis vaidlustada enda

³⁸ RKTOo 15.01.1925, 802 – ERA 1356.3.35. Jaan Kalsbergi esindaja vandeadvokaat J. Teemanti kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale J. Kalsbergi nõudes Leena Bachmanni ja Aleksander Rüütli vastu maatüki pärast 2000 marga väärtuses.

tehtud müügitehingu aastast 1909, soovides maatükki tagasi saada, kuna tema hinnangul polnud võimalik niisugust maatükki ETS järgi eraldada.

Eelneva kolme kaasuse eripäraks oli see, et kassaatorid püüdsid enda müüdud maatükke tagasi saada ning rõhusid seejuures sellele, et ETS ja LTS järgi polnud nende poolt varem teostatud maade müük võimalik, kuna müüdud maade suurused ei vastanud eelnimetatud seadustes ettenähtud suurusele, st vähemalt kolmele tiinule (s.o. 3,3 ha). Seega nägid kassaatorid ETS §-des 58 ja 208 ning LTS §-s 114 võimalust müüdud maatükid seaduslikul teel tagasi saada. Tegelikuses oli olukord hoopis teistsugune. Nimelt kaasuste pinnalt selgus, et kassaatorid mõistsid valesti eelnimetatud paragrahvides sätestatut, kuna tegelikult ETS ja LTS ei keelanud müüa maatükke, mis olid väiksemad kui kolm tiinu. Vastavalt Riigikohtu selgitustele ning talurahvaseadustes sätestatule oli talumaade müügil keelatud maade jaotamine selliselt, et eraldatud tükid jäid iseseisvalt kasutusse väiksemana kui kolm tiinu. See tähendab, et talurahvaseadustega oli lubatud maade jaotamine selliselt, et talumaa suuruseks, millest maatükk müügiks eraldati, jäi vähemalt kolm tiinu ning see maatükk, mis talumaast eraldati võis jääda ka alla kolme tiinu, kuid üksnes juhul, kui see maatükk liideti teiste maadega, andes niiviisi kokku vähemalt kolme tiinu suuruse maatüki. Sellisel juhul vastas maatüki müük seaduses sätestatule. Seega polnud keelatud müüa maatükke, mille suurus jäi alla kolme tiinu eeldusel, et need liideti teiste maadega vähemalt kolme tiinu suuruseks maatükiks.

1925. aasta kohtuasjas nr 896³⁹ esitas Joosep Rosin kaebuse Joosep Niinepuu vastu maatüki müügi asjas. Andres Kiik ja Adam Niinepuu sõlmisid müügilepingu maatüki müügi kohta 1906. aastal. Kiik väitis kohtule, et ta müüs oma krundi 240 rubla eest. Sama kinnitas ka teine lepingupool Adam Niinepuu, kes väitis, et ta ostis Kiigelt krundi 240 rubla eest. Riigikohus leidis, et selliselt oli kindlaks määratud BES §-s 3831 ettenähtud müügilepingu objekt ja hind. Lisaks väitis Kiik, et tema ega tema pärijad ei plaaninud enam kunagi hakata ostjalt krunti tagasi nõudma, kuna see krunt pidi igaveseks A. Niinepuule jääma. Seega võis Riigikohtu arvates see müügileping olla BES § 830 p 2 alusel igamise aluseks. Seejuures polnud kahtlust ka selles, et Kiik müüs Niinepuule kõik õigused eelnimetatud maatüki suhtes. Kaheldav oli ikkagi see, kas Kiigelt läks Niinepuule üle ka omandiõigus, kuna võis olla, et Kiik ise polnud selle maatüki omanikuks, vaid ainult kasutas seda maatükki kroonu talu obroki (kruntrendimaa)

³⁹ RKTOo 19.11 / 3/10.12.1925, 896 – ERA 1356.3.37. Joosep Rosina esindaja vandeadvokaat F. Karlsoni kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale J. Rosina nõudes Joosep Niinepuu vastu maatüki omandiõiguse asjas.

regulatsiooni⁴⁰ alusel. Nimelt oli Kiik maatüki omanik 3. juunil 1914. a, mil ta müüs krundi Pukile. Seega sai Kiik maatüki omanikuks juba 1886. a, kui seaduse järgi kroonu obrokimaad läksid seaduslikult nende väljaostjatele.⁴¹ Seega oli Kiik siiski maatüki omanik juba selle müügi hetkel, mistõttu läks Kiigelt Niinepuule üle ka maatüki omandiõigus. Riigikohus selgitas, et igamise korral oli obrokipidajal väheste kitsendustega maa omaniku õigused ning just BES § 1325 alusel valdas obroki kasutaja kinnistut kui omanik, mis oligi vajalik omandiõiguse saamiseks igamise teel BES § 846 alusel. LTS § 975 järgi võisid igamise objektiks olla lisaks hoonetele ka õigused, k.a obrokiõigused. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Kruntrendi korral kuulus obrokikrundi kasutamiseõiguse võõrandamisel kinnisvara otsesele omanikule ainult ostueesõigus (BES § 1327) ning õigus taotleda obrokikrundi avalikku sundvõõrandamist, kui obrokiraha jäeti tasumata kolm aastat järjest (BES 1331).⁴² Kiigele kui obrokipidajale kuulus maatüki valdamis- ja kasutamiseõigus (BES § 947, 1256), st kõik õigused, mis kuulusid omanikule maatüki täielikul valdamisel, kuivõrd see ei kahjustanud maatükki (BES §-d 871-876; 947).⁴³ Seega olid otsese omaniku õigused kruntrendile antud maatüki suhtes väiksemad kui krundi kasutajal Kiigel, kes krunti valdas ja kasutas. Seega oli võimalik, et talupojad said neil seni obrokil olnud maatüki omanikuks juba 1886. a, kui seaduse järgi läksid kroonu obrokimaad seaduslikult üle nende väljaostjatele.

1928. aasta kohtuasjas nr 301⁴⁴ tegeles Riigikohus Viljandimaal Enge vallas asunud Vonnisaare-Andama nr 10/11 talu müümisel tekkinud vaidlusega. Hans Mägi väitis, et Kohtupalat rikkus LTS §-i 973⁴⁵, kuna selle sätte järgi oli keelatud võõrandada talu kõrvalistele isikutele. Riigikohus leidis, et Kohtupalati arvamus oli ekslik selles osas, et BES sätteid Liivimaa maaõigusest võis abiõigusena kohaldada teatud juriidilise instituudi suhtes üksnes siis, kui see instituut oli LTS-s puudulikult reguleeritud, kuid mitte siis, kui sellist instituuti

⁴⁰ Kruntrendi regulatsiooni puhul oli tegemist Saksamaal väljakujunenud nn jaotatud omandiõigusega, mille puhul eristati otsest omandiõigust ja kasutamiseõigust omandiõiguse alusel. Grünthal, Timotheus. Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes. – Õigus 1931/08, lk 358.

⁴¹ 10. märtsi 1869. aasta senati ukaasiga kehtestati kord, mille alusel oli võimalik talumaid päriks osta kuni 1886. aastani. Seega läksid 1886. aastal seaduse järgi kroonu obrokimaade omandiõigus seaduslikult nende väljaostjatele, kes said ostetud maatüki omanikuks. Lust, Kersti. Pärisorjast päriskohtaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu 2005, lk 140.

⁴² Grünthal, Timotheus. Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes. – Õigus 1931/08, lk 361-362.

⁴³ Grünthal, Timotheus. Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes. – Õigus 1931/08, lk 362.

⁴⁴ RKTOo 22.03.1928, 301 – ERA 1356.3.45. Hans Mägi esindaja vandeadvokaat K. Baarsi kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale Viljandimaal Enge vallas müüdud Vonnisaare-Andama nr 10/11 talu asjas.

⁴⁵ Liivimaa talurahvaseaduse § 973: „Liivimaa talupoegadel oli keelatud teha korraldusi päritud kinnisvara suhtes. See keeld hõlmas nii seadusjärgselt kui ka testamendi alusel päritud vara.“

LTS-s reguleeritud polnud. BES sissejuhatuse § 12, LTS § 938 ning ETS § 1046⁴⁶ järgi tuli talurahvaseadustes sisalduvaid sätteid lugeda erinormideks. Seega tuli talupoegadevaheliste vaidluste lahendamisel kohaldada maaõiguse üldsätteid koos eranditega, mis tulenesid talurahvaseadustest. LTS § 973 alusel oli Liivimaa talunikul õigus kasutada oma vara, sh päritud vallasvara isegi oma lähimate sugulaste kahjuks, kuid sellist käsutusõigust polnud tal päritud kinnisvara suhtes. Seega polnud talunikul õigust päritud kinnisvara võõrandada kõrvalistele isikutele. Kuid vaatamata §-s 973 sisalduvast keelust polnud LTS-s sätet, mis võimaldanuks huvitatud isikul oma õigusi kaitsta päritud talu võõrandamisel talu omaniku poolt kõrvalistele isikutele. Niisuguse sätte puudumisel LTS-s tuli vastavalt BES sissejuhatuse § 12 ja LTS § 938 juhendada Liivimaa maaõiguse sätetest, mis kaitsesid päritud kinnisvara võõrandaja lähimate sugulaste õigusi. BES §-d 1654 jj andsid sellisel juhul võõrandaja lähimatele sugulastele õiguse osta välja võõrandatud kinnisvara seaduses ettenähtud tingimustel. Riigikohtu arvates oli alusetu Kohtupalati BES § 1654 märkusel 2 põhinev seisukoht. Selle märkusega kaotati ära ainult mõisa omanike lähisugulaste väljaostuõigus mõisast eraldatud ja talunikele müüdnud talude kohta, kuid see ei puudutanud seda, kas talunikul oli väljaostuõigus LTS § 973 vastaselt võõrandatud talu suhtes. Neil põhjustel otsustas Riigikohus Mägi kaebuse rahuldada. LTS § 973 tõepoolest keelas päritud kinnisvara suhtes korraldusi teha, sh seda müüa, kuid kui kinnisvara sellegi poolest ära müüdi, võimaldas BES § 1654 seaduslikel pärijatel võõrandatud kinnisvara välja osta seaduses ettenähtud tingimustel.

1928. aasta kohtuasjas nr 862⁴⁷ tegeles Riigikohus maatükki puudutanud kaebusega. Marie, Jaan, Karl, Peeter ja Emilie Viira ning Helene Kriis müüsid enne pärandvara jagamist 1913. aasta mais ära maatüki, mille nad päranduseks said. Seepeale esitasid Eduard-Johannes ja Ella-Amanda Viira kaebuse ning väitsid, et BES sätete alusel polnud lubatud päritud kinnisvara müük enne pärandi jagamist. Kohtupalat rahuldab nende kaebuse. Riigikohtule esitatud kaebuses väitsid Helene Kriis ja Ado Mahlstein, et vaidlusaluse maatüki müügi asjas tuli lähtuda LTS-s sätestatust. Riigikohus selgitas, et Kohtupalatil polnud põhjust antud asjas LTS-i kohaldada isegi siis, kui vaidlusalune maatükk saadi pärimise teel ja kohaldamisele kuulus siis veel LTS, kuna LTS-i sai kohaldada üksnes talumaade suhtes. Vaidlusalune krunt jäi aga Karlova mõisa territooriumile. Seega tuli Riigikohtu hinnangul selles asjas kohaldada Liivimaa maaseaduse sätteid, mis reguleerisid päritud kinnisvara müüki (BES § 1715, § 1718, § 1819).

⁴⁶ Eestimaa talurahvaseaduse § 1046: „Kui tegemist oli olukorraga, mida antud seadus ei reguleerinud, siis tuli lähtuda teistest Eestis kehtinud seadustest.“

⁴⁷ RKTOo 29.11.1928, 862 – ERA 1356.3.48. Helene Kriisi ja Ado Mahlsteini kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale Eduard-Johannese ja Ella-Amanda Viira nõudes Marie, Jaan, Karl, Peeter ja Emilie Viira ning Helene Kriisi vastu maatüki müügilepingu eellepinguga seoses.

Need normid keelasid päritud kinnisvara võõrandamise enne pärandi jagamist. Seega vastas Riigikohtu arvates Kohtupalati otsus Liivimaa maaseaduse normidele. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Seega oli selles kaasuses peamiseks küsimuseks see, milline seadus kuulus kohaldamisele, st kas LTS või BES. Riigikohtu õige seisukoha järgi kuulus mõisamaid puudutanud müügitehingute korral kohaldamisele BES.

Selle alapunkti kaasustest oli selgesti aru saada, et inimestel oli raskusi seaduses sätestatust arusaamisega. Kuuest esitatud kaebusest kolmel korral jättis Riigikohus need rahuldamata puhtalt seetõttu, et kassaatorid mõistsid valesti seaduses sätestatut või püüdsid mõnel muul põhjusel maatüki müügi seada kahtluse alla, et maatükk tagasi saada. Samuti tekitas segadust ilmselt õigusaktide paljususe, kuna ei tehtud vahet, milline õigusakt kuulus kohaldamisele, kui tegemist oli mõisamaa müüki puudutanud vaidlusega. Ühel korral Riigikohus rahuldaski kaebuse, kuna madalama astme kohus eksis BES-i ja LTS-i vahekorras, kuivõrd BES kuulus talurahva eraõiguslike vaidluste korral kohaldamisele üksnes siis, kui vastavat küsimust polnud LTS-s reguleeritud.

1.2.2. Maade kinkimine

Maade kinkimine, mille väärtus oli suurem kui 15 rubla, pidi vastavalt LTS §-le 1024 toimuma kirjaliku lepingu alusel. Seoses päritud vara kinkimisega sätestas BES § 955, et vara äraandmise tühistamiseks tunnistamisega (§ 954) ei kaasnenud sellekohase kinkilepingu tühistus, kui asja omandaja ei olnud teadlik asja äraandmise võimatusest. Samas sätestas BES § 961, et kellelgi ei olnud õigust seaduslike pärijate kahjuks ja vastu nende tahtmist päritud vara ei oma eluajal ega ka pärast surma ei tasuta (st kinkena) ega ka tasu eest (st müües) ära anda. Kui pärandvara anti siiski ära tasuta või tasu eest, andis BES 962 seaduslikele pärijatele õiguse vaidlustada pärandvara tasuta äraandmise (st kinke) kehtivus ning pärandvara tasu eest äraandmisel oli seaduslikel pärijatel õigus vara tagasi lunastada. Ka Liivimaa talurahvaseaduse § 973 sätestas, et Liivimaa talupoegadel oli keelatud teha korraldusi päritud kinnisvara suhtes. See keeld hõlmas nii seadusjärgselt kui ka testamendi alusel päritud vara. Samas, kui pärandvara ikkagi ära kingiti vm, siis võimaldasid BES §-d 1654 jj seaduslikel pärijatel pärandvara tagasi nõuda seaduses ettenähtud tingimustel.

Maade kinkimist puudutanud kaebustega pöörduti 1925.–1929. aastal Riigikohtu poole kolmel korral: nii 1926., 1927. kui ka 1929. aastal ühel korral. Kõigi neis kaasustes oli probleeme kinnisvara (kahes kaasuses päritud maade) kinkilepingute kehtivusega.

1926. aasta kohtuasjas nr 174⁴⁸ tegeles Riigikohus maatüki kinkimisest tekkinud erimeelsustega. August Sagor sõlmis Jüri Lättiga kinkelepingu maatüki omandiõiguse ülevõtmiseks. Lätt leidis, et maatüki omandiõigus ei saanud selle kinkelepingu alusel Sagorile üle minna, kuna tema (Lätti) kohustused põllupanga ees olid täitmata. Lätt nõudis, et Sagor tagastaks talle maatüki ning Kohtupalat rahuldaski selle. Sagor palus Kohtupalati otsuse tühistada, kuna Kohtupalat luges tõendina esitatud maatüki kinkelepingut vaid lepingu kavaks ja samas ka kinkelepinguks, kuid pidas seda kehtetuks. Riigikohus leidis, et ehkki Kohtupalat luges esialgu notariaalset kinkelepingut lepingu kavaks, kuid tegemist oli eksimusega Kohtupalati poolt, kuna Kohtupalat pidas lepingut oma otsuses ikkagi kinkelepinguks. Kohtupalat pidas poolte vahel sõlmitud lepingut kehtetuks seetõttu, et Lätt ei täitnud oma kohustusi põllupanga ees, st võlg oli maksmata. Lisaks väitis Sagor, et Kohtupalat rajas oma otsuse väidetele (st et põllupanga võlg oli maksmata), mida vastaspool ei esitanud. Riigikohtu arvates oli see väide alusetu, kuna Kohtupalati materjalidest oli näha, et Lätt siiski esitas rahukogus väite, et põllupanga võlg oli maksmata. Seega otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta, kuna väite lepingu kehtetuse kohta võis kostja esitada nii vastunõudena kui ka vastuväitena.

1927. aasta kohtuasjas nr 842⁴⁹ tegeles Riigikohus kaebusega, mille Liina Leibur väitis, et kinnistusjaoskonna ülem jättis põhjendamatu kinnistamata tema nimele Vana-Vändra vallas asunud Piista-Kuusikaru nr 72B talu, mille ta sai oma isalt kingituseks. Nimelt kinnistusjaoskonna ülem tagastas Leiburi taotluse kinnistada tema nimele isalt kingituseks saadud kinnisvara, tuginedes notariaadiseaduse § 340 p-le 2 ja BES §-le 961, sest koos kinnistustaotlusega ei esitatud kõigi kinkija seaduslike pärijate nõusolekut kinkimiseks. Ka rahukogu jättis Leiburi kaebuse kinnistusjaoskonna ülema otsuse peale rahuldamata, viidates lisaks eelpool nimetatud sätete ka LTS §-le 973 ja BES §-le 962⁵⁰. Riigikohtus palus Leibur rahukogu otsuse tühistada notariaadiseaduse § 340 p 2 ja BES § 961 ning § 962 rikkumise tõttu, väites muuseas, et seaduslike pärijate õigused sõltusid nende tahtest BES § 962 ja § 955 järgi ning oma tahet võisid nad teostada ka pärast lepingu kinnistamist, kuna leping polnud seadusevastane. Seetõttu polnud Leiburi arvates kinnistusjaoskonna ülem õigustatud nõuet tagastama, veel vähem seetõttu, et pärijate huvide kaitse ilma kohtuotsuseta polnud võimalik,

⁴⁸ RKTOo 18.02.1926, 174 – ERA 1356.3.38. August Sagori esindaja vandeadvokaat J. Teemanti kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale August Sagori nõudes Jüri Lätti vastu omandiõiguse tunnustamise asjas.

⁴⁹ RKTOo 03.11.1927, 842 – ERA 1356.3.44. Liina Leiburi esindaja vandeadvokaat J. Leesmetni kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Vana-Vändra vallas asunud Piista-Kuusikaru nr 72B talu kinnistamise asjas.

⁵⁰ Balti eraseaduse § 962: „Seaduslikel pärijatel oli õigus tasuta vara äraandmine vaidlustada.“

kuna polnud andmeid, kas võõrandajal olid pärijad, kes nad olid ja kas nad soovisid esitada lepingu suhtes vastuväiteid või mitte. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldada, kuna Leiburi väited olid põhjendatud. Nimelt BES §-de 955 ja 962 koostoimes polnud pärandvara kinkeleping tühine, kui kõik pärijad polnud andnud selleks oma nõusolekut, kuna pärijatel oli võimalik oma õigusi kaitsta ka pärast vara võõrandamist, kui nad seda soovisid.

1929. aasta kohtuasjas nr 55⁵¹ tegeles Riigikohus maatüki kinkimise probleemiga. Karl Ilves väitis, et Karl Kriisa (A. Ilvese isa) kinkis Augani talu maatüki A. Ilvesele kaasavaraks. Riigikohus leidis asja materjalide pinnalt, et Kriisa küll kavatses A. Ilvesele kinkida tüki maad oma talust, kuid ei teostanud seda ning seetõttu polnud kinkimine aset leidnud. Riigikohus selgitas, et vastupidiselt kaebaja K. Ilvese arvamusele oli Kohtupalati otsus kooskõlas LTS §-ga 1024, mille järgi vara kinkimine, mille väärtus oli suurem kui 15 rubla, pidi toimuma vaid kirjaliku tehingu alusel ning sellest reeglist ei tehtud ühtegi erandit. Riigikohtu arvates oli alusetu ka K. Ilvese väide, et Kohtupalat rikkus BES § 820, kuna Kohtupalat jõudis järeldusele, et nõude aluseks olnud kinkimise fakt (st fakt, et Kriisa kinkis vaidluse all olnud maatüki A. Ilvesele, kui viimane mehele läks) oli tõendamata. Seega puudus ka A. Ilvese valdusel BES § 820 p 2⁵² järgi seaduslik alus. Riigikohus otsustas kaebuse neil põhjustel rahuldamata jätta. Sellest kaasusest selgus, et maatüki kinkimine, mille väärtus oli suurem kui 15 rubla, toimuda üksnes kirjaliku lepingu alusel (LTS § 1024). Kirjalik kinkeleping võimaldas tõendada kinketehingu toimumist.

Sellest alapunktist selgus, et vaidlusi põhjustasid peamiselt probleemid seadusest arusaamisega. Maade kinkimist puudutanud vaidlustes eksisid nii kohtumenetluse pooled kui ka madalama astme kohus talurahvaseadustes ja BES-is sätestatu vastu. Kolmest kaebusest kahel korral jättis Riigikohus need rahuldamata, kuna eksiti kinkelepingu vorminõude vastu ning samuti oli võimalik kinkelepingu kehtivus kahtluse alla seada pelgalt vastuväite esitamisega. Kuid ühe kaasuse korral eksis madalama astme kohus, kui arvas, et pärandvara kinkeleping oli tühine, kui puudus kõigi pärijate nõusolek. Tegelikult said pärijad, kes tehinguga ei nõustunud, kaitsta oma õigusi ka hiljem ning tehingu vaidlustada või siis vara tagasi lunastada.

⁵¹ RKTOo 31.01.1929, 55 – ERA 1356.3.49. Anna Ilvese pärandi hooldaja Karl Ilvese kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale A. Ilvese nõudes Karl Kriisa vastu omandiõiguse tunnustamise asjas.

⁵² Balti eraseaduse § 820: „Vara omandiõiguse saamiseks igamise teel nõutav: 1) asja olemasolu, mida oli võimalik omandada, 2) seaduslik alus asja omandamiseks, 2) omandaja heauskus, 4) järjepidev asja valdamine asja rikkumata, 5) kindlaksmääratud tähtaja möödumine ja 6) omandajal õiguslik võimatus oma õigusi maksma panna enne teatud aja möödumist.“

Käesolev peatükk andis ülevaate selle kohta, kuidas kohtud lahendasid vaidlusi, mis tekkisid maade suhtes, mis võõrandati enne maareformi talupoegadele. Ka maareformi käigus võõrandatud maade üleminek riigile ning talupoegadele kasutamiseks andmine tekitas vaidlusi. Võib eeldada, et selline praktika, mida kajastab antud peatükk, näitas kohtutele, millised probleemid tekkisid maade võõrandamisel talupoegadele. Maade võõrandamisel talupoegadele eksiti seaduses sätestatu vastu ning leidis ka olukordi, kus püüti maatüki müük kahtluse alla seada, et see endale tagasi saada. Samuti näitas see peatükk, milline oli vaidluste lahendamist reguleerinud õigusaktide omavaheline vahekord ning BES-i tähtsus, kuna mõlemal juhul oli tegemist maade võõrandamisega. Nimelt ka maareformi käigus võõrandati mõisamaid, kuid mitte mõisnike poolt talupoegadele, vaid maaseaduse alusel riigile. Sellest, kas üldse ja kui palju oli kohtutel kasu sellest kogemusest, mis nad said enne maareformi võõrandatud maade osas tekkinud vaidluste lahendamisel, saab ülevaate kahest järgnevast peatükist.

2. Maaseaduse rakendamine

2.1. Balti eraseaduse ja maaseaduse vahekord

Lisaks maareformi reguleerinud peamisele õigusaktile, milleks oli maaseadus, tuli kohtutel samaaegselt rakendada ka eraõiguslikke õigusakte, eelkõige Balti eraseadust⁵³. Balti Eraseadust tuli rakendada maareformi puudutanud vaidluste lahendamisel, kuna maareform puudutas just eraisikutele kuulunud maade riigile võõrandamist ja sellest tekkinud eraõiguslikke vaidlusi. Näiteks puudutasid kaebused riigistatud maade rentimist, kinnistamist aga ka maade valduse ennistamist ning kõik need küsimused olid reguleeritud eraõigusega. Seetõttu oli BES-i kohaldamine neis vaidlustes vältimatu. Balti Eraseadust tuli rakendada maareformi puudutanud vaidluse lahendamisel maareformi reguleerinud õigusaktidega paralleelselt või nende asemel.

Balti eraseaduse puhul oli tegemist Balti kubermangude jaoks koostatud ja enamasti neis varemgi kehtinud õigust koondava tsiviilseadustikuga, mille keiser Aleksander II kinnitas 1864. aastal. Tegelikult kinnitas keiser Aleksander II 1864. aasta 12. novembril lausa kaks seadustikku⁵⁴. Originaalversioon oli saksakeelne ning selle koostas endine Tartu ülikooli provintsiaalõiguse professor Friedrich Georg von Bunge. Keiser kinnitas samas ka kodifitseerimisosakonnas valminud ja Bunge kontrollitud ametliku venekeelse tõlke. 1865. aasta 1. juulil jõustunud seadustiku mõlemad variandid kehtisid esialgu eelduslikult ühejõulisena. 1870. aastal määrati, et vene- ja saksakeelse seadustiku tekstide sisulise kollisiooni korral kuulus kohaldamisele venekeelne versioon.⁵⁵

BES erines teistest kaasaegsetest Euroopa tsiviilõiguslikest kodifikatsioonidest oma seisusliku iseloomu poolest. Kui Euroopa kodifikatsioonide normid reguleerisid antud territooriumil olevate kõikide inimeste omavahelisi eraõiguslikke suhteid, siis BES kehtis vaid 5%-le elanikkonnast (ca 200 000 inimesele), ülejäänud elanikkonnale kehtisid talurahvaseadused

⁵³ Balti Eraseadusest on põhjalikult kirjutanud Carl Erdmann: Erdmann, Carl. Das System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland, bd. 1-4, Riga, 1889-1894.

⁵⁴ "Saksakeelne algvariant kandis pealkirja „Provinzialrecht der Ostsee-Gouvernements. Theil III. Privatrecht Liv-, Est- und Curlands, zusammengestellt auf Befehl des Herrn und Kaisers ALEXANDER II“ ja teisel tiitellehel pealkirja lühivarianti „Liv-, Est- und Curländisches Privatrecht“. Venekeelsel tõlkel olid vastavad pealkirjad osaliselt teises järjekorras: esmalt „Свод гражданских узаконений Губерний Остзейских, повелением государя императора АЛЕКСАНДРА НИКОЛАЕВИЧА составленный“ ja järgneval tiitellehel „Свод местных узаконений губерний Остзейских. Часть третья. Законы гражданские.“” Luts-Sootak, Marju. Balti Eraseaduse (1864/65) koht ja kohatus Euroopa kodifikatsioonide peres. – Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 2016. Tartu 2017, lk 56-57.

⁵⁵ Luts-Sootak, Marju, lk 56-57.

vm.⁵⁶ Seisuste kaotamise seadusega kehtestas Eesti Vabariigi Ajutine Valitsus BES-i kogu Eestimaa aga ka Petserimaa ja Narva-taguste alade elanikkonnale.

Eesti Vabariigi väljakuulutamise ajaks olid BES ametlikud väljaanded üksnes vene ja saksa keeles ning ainus täielik kommentaar oli samuti vaid vene keeles.⁵⁷ Õigusdogmaatiline kirjandus oli samuti saksa ja vene keeles, eesti keeles leidis kirjandust väga vähe. Lisaks puudub BES-st tänaseni täielik eestikeelne tõlge. 1898.–1899. aastatel tõlkisid Joseph Robert Rezold ja Karl Hellat ajalehe Valgus raames vaid osa BES-st eesti keelde ning seejuures tõlgiti vaid esimesed 1500 paragrahvi, mis hõlmas perekonnaõigust ja osaliselt asjaõigust.⁵⁸ Asjaõigusel on oluline kokkupuude ka antud magistritööga. BES-is asjaõigust reguleerinud sätteid tuli kohaldada ka maade riigistamist, maade riigi nimele kinnistamist, maade rentimist ja maade valduse rikkumist puudutanud vaidluste lahendamisel.

Balti Eraseaduse suhtes oli maaseadus eriseaduseks, mistõttu tuli nende õigusaktide sätete konkurentsi korral lähtuda maaseaduses sätestatust. Maaseadust, mis võeti Asutava Kogu poolt vastu 10. oktoobril 1919. aastal, peetakse üheks radikaalsemaks maaseaduseks tollases Euroopas ja samas üheks olulisemaks õigusaktiks Eesti ajaloos. Maaseaduse eesmärgiks oli ühelt poolt kindlustada Eesti iseseisvus läbi selle, et maad ja mõisad pidi saama Eesti rahva omaks.⁵⁹ Kuid teiselt poolt oli maaseaduse eesmärgiks vältida laostumas olnud mõisate ja maade täielik laostumine.⁶⁰ Võib eeldada, et maaseadus täitis oma eesmärgid ning vastas seejuures täielikult Eesti rahva ootustele, kuna maaseaduse alusel riigistati kõik Eesti Vabariigi piires olnud mõisamaad, mis jagati seejärel väiksemateks maatükkideks ja jagati välja väikepõllupidajatele. Selliselt oli võimalik tagada maade otstarbekohane kasutamine.

Maaseadus sisaldas kokku üksnes 28 paragrahvi. Ilmselt need 28 paragrahvi polnud piisavaks, et reguleerida kogu maareformiga seonduvat ning oli vaja kohaldada ka teisi õigusakte (sh BES-i). Pärast maaseaduse vastuvõtmist anti välja selle täienduseks mitmeid erinevaid seadusi ja määrusi⁶¹. Maaseadus oli üks olulisimaid õigusakte Eesti rahva ajaloos, kuna see liitis Eesti

⁵⁶ Luts-Sootak, Marju, lk 63.

⁵⁷ Anepaio, Toomas; Miil, Kärt; Valper, Eve. Balti eraseadus 1864-2014: BES 150. – TÜ Raamatukogu näitused 2014, lk 4.

⁵⁸ Anepaio, Toomas. Tuntud tundmatu seadustik: Balti eraseaduse väljaanded. – Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 1994–1999. Tartu 2002, lk 320-321.

⁵⁹ Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestus Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938/2, lk 36.

⁶⁰ Karelson, Meinhard, lk 11.

⁶¹ Näiteks määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44; määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920. – RT 1920, 16/17; seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. 17.03.1921 – RT 1921, 20 jpt.

rahvast.⁶² Maaseaduse § 1 sätestas, et riikliku maatagavara loomiseks võõrandati riigi omandisse kõik Eesti Vabariigi piirides olnud mõisad ja maad, mis olid ette nähtud Balti eraseaduse §-s 597 koos kõigi päraldiste ja põllumajandusliku inventariga sõltumata sellest, kas need olid mõisaomaniku või rentniku valduses. Sama seaduse § 2 alusel läksid maad ja mõisad riigi omandisse selle seaduse kehtestamise ajast. Samas jäeti maaseaduse § 10 kohaselt võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimus eriseaduste lahendada.

Käesolev peatükk annab ülevaate selle kohta, millistes valdkondades ja kuidas maaseadus sekkus tsiviilõigusesse. Samuti selgub, milliseid probleeme maaseaduse sekkumine praktikas tekitas. Tsiviilõiguslikud küsimused, mis olid reguleeritud BES-ga ja mille lahendamisse maaseadus sekkus olid näiteks see, kas ja kuidas oli võimalik riigistatud maid riigi nimele kinnistada või millised olid rendisuhted maaseadus alusel riigile võõrandatud maadel. Lisaks mõjutas maaseadus seda, kes said esitada rikutud valduse ennistamise nõude.

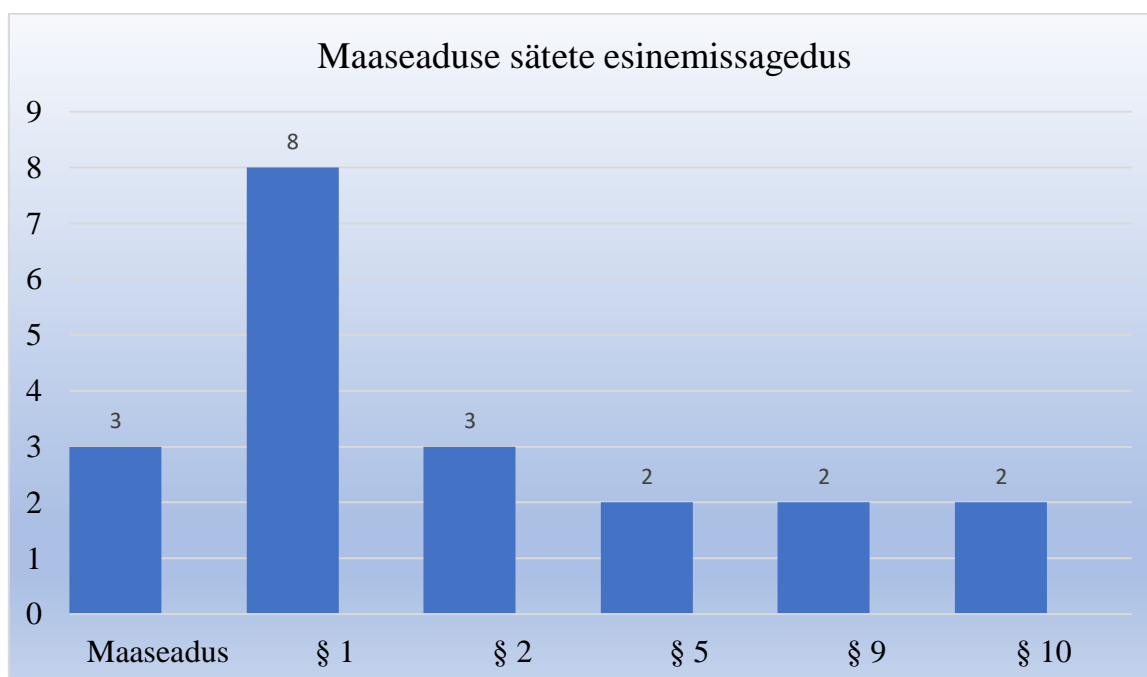
Võib eeldada, et maaseaduse sekkumine tsiviilõiguslike küsimuste lahendamisse tekitas nii kohtupooltele kui ka kohtutele segadust, kuna sageli polnud päris täpselt teada, millal ja millisest õigusaktist lähtuda. Käesolevas magistritöös käsitletud maareformialastes kaasustes tuli kohtutel vaidluste lahendamisel lähtuda maaseadusest kui avalikõiguslikust ja BES-st kui eraõiguslikust õigusaktist paralleelselt ning kohaldada neid paralleelselt ühes ja samas vaidluses.

2.2. Maaseaduse rakendamise kvantitatiivne analüüs

1919. aasta maaseadus sisaldas kokku 28 erinevat sätet. Uuritaval viieaastasel (1925–1929) perioodil rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas kokku viit erinevat maaseaduse sätet ning just neil viiel sätel oli oluline roll maareformialaste vaidluste lahendamisel. Lisaks sellele viidati maaseadusele ka üldiselt, st ilma, et oleks viidatud mõnele konkreetsele maaseaduse sättele. Samuti leidis kohtulahendeid, kus Riigikohus ei viidanud otseselt ei maaseaduse konkreetsele sättele ega ka üldiselt maaseadusele, kuid mis puudutasid maaseadust ja selle alusel riigile võõrandatud maid. Kokku rakendati maaseadust 19 korral.

⁶² Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestus Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938/2, lk 36.

Joonis 1. Maaseaduse sätetele viitamise sagedus Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1925–1929.

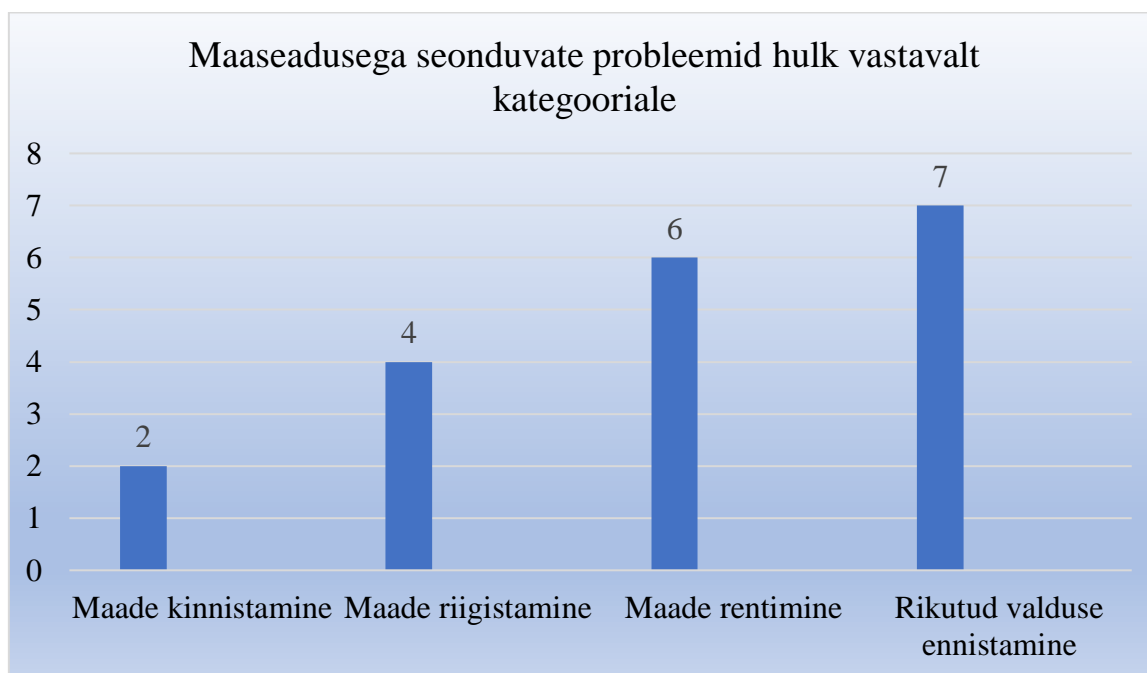


Kõige enam, st kaheksal korral viidati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas maaseaduse §-le 1, mis sätestas, et kõik Eesti Vabariigi piirides olevad maad ja mõisad kuulusid maaseaduse alusel riigile võõrandamisele. Kolmel korral viidati maaseaduse §-le 2, mis sätestas, et võõrandamisele kuulunud maad läksid riigile üle alates maaseaduse kehtestamisest ja nende eest vastutasid nende valdajad kuni vara üleandmiseni Põllutööministeeriumile. Kolmel korral viidati ka maaseadusele üldiselt, ilma ühtegi konkreetset paragrahvi nimetamata, kuid neil juhtudel puudutasid vaidlused maaseadust ja selle alusel riigile võõrandatud maid. Kahel korral viidati maaseaduse §-le 5, mis nägi ette, et võõrandatavate maade suhtes sõlmitud rendilepingud kaotasid oma kehtivuse ning Põllutööministeerium tegeles nende uuendamise või lõpetamisega. Maaseaduse §-dele 9 ja 10 viidati samuti kahel korral ning need sätted nägid vastavalt ette, et renditud ja võõrandatavate maade eest tasu maksmise küsimus jäeti vastavate eriseaduste lahendada.

Aastatel 1920–1924 rakendati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas maaseadust kokku 64-l korral ning seejuures nii maaseadusele üldiselt kui ka 17-le erinevale maaseaduse sättele.⁶³ Seega rakendas Riigikohtu tsiviilosakond 1925.–1929. aastate kohtupraktikas oluliselt vähem maaseaduse sätteid, kui maaseadust rakendati 19 korral ja seejuures rakendati viit erinevat sätet.

⁶³ Visnapuu, Karin, lk 12-13.

Joonis 2. Ülevaade probleemidest, mis nõudsid maaseaduse rakendamist.



Erinevaid maaseaduse rakendamisega seonduvaid probleeme esines Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1925–1929 kokku 19. Riigikohtu tsiviilosakonnal tuli lahendada peamiselt vaidlusi, mis puudutasid maade kinnistamist, riigistamist, rentimist ning rikutud valduse ennistamist. Maade riigi nimele kinnistamine tekitas üsna vähe vaidlusi, kuivõrd Riigikohtul tuli selle probleemiga tegeleda üksnes kahel korral. Maade riigistamist puudutanud kaebustega tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal sel viieaastasel perioodil tegeleda neljal korral. Maade rentimisest tingitud kaebusi esitati kuuel korral. Valduse rikkumisega seonduvaid kaebusi esitati kokku seitsmel korral.

Aastatel 1920–1924 rakendas Riigikohtu tsiviilosakond samuti maaseadust maade rentimisest tekkinud probleemide lahendamiseks, mis puudutasid enne maade riigistamist sõlmitud rendilepinguid. Maade rentimise probleeme esines sel viieaastasel perioodil kõige rohkem, mil neid esines kokku 23.⁶⁴ See näitab, et maade rentimine oli üks põhiline vaidluste tekitaja ka enne 1925. aastat. Perioodil 1925–1929 tekitas samuti vaidlusi maade rentimine ning sel perioodil puudutas maade rentimist kuus kohtulahendit.

Maade võõrandamise ja rendisuhete problemaatika on selles peatükis (alapeatükkides 2.3. ja 2.5.) üksikutes kaasustes tihedamalt seotud, mistõttu on mõnes kaasuses käsitletud mõlemat küsimust korraga. Selle põhjuseks on see, et rentnikud püüdsid vaidlustada rendilepingu

⁶⁴ Visnapuu, Karin, lk 13-14.

lõpetamise asjaoluga, et nende arvates kuulus vaidlusalune maatükk maaseaduse alusel riigile võõrandamisele. Sellisel juhul poleks maaomanikust rendileandjal olnud õigust rendilepingut üles öelda ja rentnikku maatükilt välja tõsta.

2.3. Maade riigi nimele kinnistamine

Käesolevas alapunktis on keskendutud sellele, kas ja millistel tingimustel oli võimalik riigistatud maid riigi nimele kinnistada, kuna pärast maaseaduse kehtestamist nõudis Põllutöoministeerium mitmete maaseaduse alusel riigistatud maade ja mõisate kinnistamist riigi nimele. Maaseaduse alusel riigile võõrandatud maade kinnistamist riigi nimele reguleerisid maaseadus koostoimes Balti Eraseadusega.

Balti Eraseaduse kohaselt ei saanud kinnisvara omandaja kohe tehingujärgselt omandiõigust selle kinnisvara suhtes, vaid ta sai omandiõiguse alles pärast kinnisvara omandamise õigusliku aluse, milleks oli võõrandamise leping ja selle alusel kinnistusraamatusse tehtud omandiõiguse muutuse kande tegemist (BES §-d 809 ja 810). Kinnistusraamatu kannetel oli maade omandiõiguse kindlaksmääramisel otsustav tähendus. Nimelt kinnistusraamatu kanded olid aluseks kinnisvaral lasunud asjaõiguste tekkeks, muutmiseks ja lõpetamiseks. Ka BES § 812 järgi loeti kinnisvara omanikuks seda isikut, kes oli kinnistusraamatusse omanikuna sisse kantud. BES § 813 kohaselt polnud vara omandajal kuni kinnistusraamatusse kannete tegemiseni õigust teha mingeid korraldusi, mis puudutasid kolmandaid isikuid ning ta pidi tunnustama kõiki toimetusi, mida teostas isik, kes oli vara kinnistusraamatu järgne omanik. Kuid vaatamata BES §-des 809-813 sätestatule nägi BES § 3004 märkus 2 ette, et erandlikult kehtis seadusest (maaseaduse §-st 2) tulenev omandiõigus kinnisvara suhtes ka enne kinnistusraamatu kande tegemist.

Seoses maade kinnistamise probleemidega pöörduti maaseaduse lahendites Riigikohtu poole 1925. – 1929. aastal kokku kahel korral: mõlemal juhul 1925. aastal. Mõlemal korral esitas kaebuse Põllutöoministeerium, kelle arvates jätsid rahukogud põhjendamatult riigile võõrandatud ja Põllutöoministeeriumi vahendusel üle võetud maatükid riigi nimele kinnistamata.

1925. aasta kohtuasjas nr 361⁶⁵ tegeles Riigikohus Riisipere mõisamaa Eesti Vabariigi nimele kinnistamise vaidlusega. Põllutöoministerium nõudis maaseaduse sätete alusel riigile üle läinud mõisamaa kinnistamist riigi nimele. Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 1 alusel võõrandati teatud liiki maad Eesti Vabariigile ja need läksid sama seaduse § 2 alusel selle seaduse kehtestamise päevast alates Eesti Vabariigi omandisse. Samuti sätestas BES § 868 p 6⁶⁶, et kinnisvara omanik kaotas oma omandiõiguse maatükile muuhulgas siis, kui kinnisvara võõrandati riigile eriseadusega. Sama seaduse § 3004 märkuse 2 alusel kehtisid seadusest tulenevad asjaõigused ka ilma kinnistusraamatu kandeta. Järelikult kehtis see ka omandiõiguse kohta. Seetõttu kaotasid endised maaomanikud oma omandiõiguse ning võõrandatud maade seaduslikuks omanikuks sai Eesti Vabariik. Riigikohus täpsustas, et BES §-d 809-813 andsid kinnisvara omanikule õiguse nõuda tema poolt omandatud vara kinnistamist ka juhul, kui omandiõiguse üleminek toimus eriseaduse alusel ja sel juhul polnud ka kinnistamise läbiviimiseks erandina vaja endise maaomaniku nõusolekut (notariaadiseadus § 340). Seega oli Eesti Vabariigil seadusliku maaomanikuna BES §-de 809-813 alusel õigus nõuda tema omandis oleva kinnisvara kinnistamist. Riigikohtu arvates ei saanud kinnisvara kinnistamist takistada ka asjaolu, et selleks ajaks polnud välja antud maaseaduse §-des 9⁶⁷ ja 10⁶⁸ nimetatud eriseadusi. BES § 868 p 6 järgi tuli küll sundvõõrandamise korral maksta tasu kinnisvara omanikule, kuid maaseaduse §-des 9 ja 10 jäeti need küsimused vastava eriseaduse lahendada. Neil põhjustel leidis Riigikohus, et rahukogu otsus oli vastuolus maaseaduse §-de 1 ja 2 ning BES §-de 3004 märkus 2 ja 810 mõttega. Samadele järeldustele jõudis Riigikohus ka 1925. aasta kohtuasjas nr 433⁶⁹, milles Põllutöoministerium esitas samuti kaebuse Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale, millega jäeti rahuldamata tema kaebus Tallinna-Haapsalu kinnistusjaoskonna ülema tegevuse peale Ehmja ja Maalse mõisast eraldatud krundi kinnistamise asjas. Niisiis Riigikohus leidis, et kaebused olid rahuldamiseks piisavalt põhjendatud ega ei jaganud Tallinna-Haapsalu Rahukogu arvamust, et riigistatud maid polnud võimalik riigi nimele kinnistada. Seega Riigikohtu arvates oli Põllutöoministeriumil õigus nõuda BES §-de 809-813 alusel riigi omandisse läinud maade riigi nimele kinnistamist, ehkki kinnistamise ajaks polnud välja antud

⁶⁵ RKTOo 26.03.1925, 361 – ERA 1356.3.35. Põllutöoministeriumi esindaja vandeadvokaat N. Taltsi kassatsioonkaebus Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Tallinna-Haapsalu kinnistusjaoskonna ülema tegevuse vastu Riisipere mõisamaade EV nimele kinnistamise asjas.

⁶⁶ Balti eraseaduse § 868 p 6: „Ilma omaniku volituseta lõppes tema omandiõigus: /----/ 6) kinnisvara suhtes, mille omandi oli isik sunnitud üle andma kogukonna kasuks eriseaduse alusel (enne üleandmist pidi omanik saama õiglase kahjuhüvitise).“

⁶⁷ Maaseaduse § 9: “Selle seaduse §-des 5-8 tähendatud lepingute ja kohustuste ennetähtaegsel lõpetamisel lahendati tasu maksmise ja tasu suuruse küsimus vajaduse korral vastava eriseadusega.”

⁶⁸ Maaseaduse § 10: “§-s 1 tähendatud võõrandatava maa eest tasu maksmise ja tasu suuruse kui ka ilma tasuta võõrandatavate maaliikide kindlaks määramise küsimus lahendati sellekohases eriseaduses.”

⁶⁹ RKTOo 08.04.1925, 433 – ERA 1356.3.36. Põllutöoministeriumi esindaja vandeadvokaat N. Taltsi kassatsioonkaebus Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Tallinna-Haapsalu kinnistusjaoskonna ülema tegevuse peale Ehmja ja Maalse mõisast eraldatud krundi kinnistamise asjas.

maaseaduses nimetatud eriseadusi. Maaseaduse §-des 9 ja 10 nimetatud eriseadused⁷⁰, mis pidid lahendama rendilepingu ennetähtaegsel lõppemisel rentnikule makstava ja maatüki võõrandamisel kinnisvara omanikule makstava tasu maksmise küsimuse, polnud maade kinnistamise seisukohalt olulised. Nimelt need küsimused jäeti maade riigi nimele kinnistamise asjus tähelepanuta.

Nendes kahes kaasuses tahtis Põllutööministeerium kinnistada riigi nimele maaseaduse alusel riigile võõrandatud maad. Riigikohus rahuldas Põllutööministeeriumi kinnistamistaotlused sellel alusel, et maaseadusega võõrandati kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ja maad Eesti Vabariigile ning BES § 3004 märkuse 2 alusel kehtis seadusel põhinev omandiõigus kinnisvara suhtes ka ilma kinnistusraamatusse sisse kandmata. Seega, kuna maad võõrandati riigile, andsid BES §-d 809-813 uutele kinnisvara omanikele (sh Eesti Vabariigile kui seaduslikule maaomanikule) õiguse nõuda nende poolt omandatud vara kinnistamist ka juhul, kui omandiõiguse üleminek toimus eriseaduse alusel. Sel juhul polnud kinnistamise läbiviimiseks vaja endise maaomaniku nõusolekut. Riigikohtu arvates ei saanud kinnisvara kinnistamist takistada ka asjaolu, et selleks ajaks polnud välja antud maaseaduse §-des 9 ja 10 nimetatud eriseadusi ja et BES § 868 p 6 järgi sundvõõrandamise korral tuli maksta tasu kinnisvara omanikule, kuna need jäeti tähelepanuta. Seega sisuliselt leidis Riigikohus, et Põllutööministeeriumil oli maaseaduse § 28⁷¹ ja maareformi teostamise määruste⁷² § 1⁷³ alusel maaseaduse elluviimise kohustus, mistõttu oli Põllutööministeeriumil õigus nõuda riigistatud maade riigi nimele kinnistamist.⁷⁴

Tartu-Võru Rahukogu alalise liikme (1923-1935) Guido Sehrwaldi 1925. aasta artiklist „Riigistatud mõisate riigi nimele kinnistamise küsimus“ selgus, et nii Põllutööministeeriumi kui ka Riigikohus pidasid maade riigi nimele kinnistamist võimalikuks ka varasemalt, st enne 1925. aasta kohtulahendeid nr 361 ja 433. Sehrwald (nagu ka eelnimetatud kohtulahendites asja arutanud Tallinna-Haapsalu Rahukogu) ei nõustunud Riigikohtu seisukoha ja põhjendustega. Tema leidis, et ehkki maaseaduse §-de 1 ja 2 alusel võõrandati tõepoolest rüütlimõisad Eesti

⁷⁰ Võõrandatava maa eest tasu maksmise küsimust reguleeriti 1926. aastal kehtima hakanud eriseadusega, milleks oli riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. 05.03.1926. – RT 1926, 26.

⁷¹ Maaseaduse § 28: „Selle seaduse tegelik kehtima hakkamine ja korraldavate määruste andmine jäi Vabariigi Valitsuse ülesandeks.“

⁷² Määrused maareformi teostamiseks 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.

⁷³ Maareformi teostamise määrused § 1: „Maaseaduse alusel võõrandatud ja riigi poolt ülevõetud maade ja inventari valitsemine vabariigi piirides oli Põllutööministeeriumi ülesanne. Põllutööministeerium juhtis ja teostas ka kõiki maaseaduse kehtivaksmuutmisega ühenduses olnud töid, v.a juhtumid, mis olid ette nähtud Vabariigi Valitsuse määrustes.“

⁷⁴ Sehrwald, Guido. Riigistatud mõisate riigi nimele kinnistamise küsimus. – Õigus 1925/1, lk 14.

Vabariigi omandisse, sõltus selle seaduse tegelik kehtivus § 28 järgi Vabariigi Valitsuse poolt (mitte Põllutöoministeeriumi poolt) väljaantavatest määrustest.⁷⁵ Kuid Vabariigi Valitsus polnud selleks ajaks välja andnud mingeid määrusi, mis oleks käsitlenud küsimust, kuidas tuli riigistatud mõisaid kinnistada. Mõisate kinnistamist ei käsitlenud ka Vabariigi Valitsuse poolt välja antud maareformi teostamise määrused. Sehrwald leidis, et ilma selliste erimäärusteta ei olnud riigistatud mõisate riigi nimele kinnistamine võimalik. See järeldus tulenes tema arvates ka maaseaduse §-st 28, mis lükkas seaduse tegeliku kehtimahakkamise edasi kuni eriseaduste väljaandmiseni.⁷⁶ Seda aga Põllutöoministeerium ja Riigikohus tema arvates ei arvestanud. Seega oli Sehrwaldi arvates alusetu Põllutöoministeeriumi arvamus, et tal oli maaseaduse § 28 ja maareformi teostamise määruste § 1 alusel õigus nõuda riigistatud mõisate kinnistamist. Sehrwaldi artiklist tulenevalt oli riigistatud mõisate kinnistamine võimatu ning see oli maaseaduse § 28 alusel edasi lükatud kuni sellekohaste seaduste väljaandmiseni.

Maaseaduse alusel riigistatud maade kinnistamist ei saanud Sehrwaldi arvates nõuda ka BES § 3004 märkuse 2 alusel. Kuigi selle märkuse järgi kehtis seadusest tulenev omandiõigus ka ilma kinnisturaamatutesse sisse kandmata, kehtis see ainult seaduses määratud ulatuses. Kuna BES § 3004 märkus 2 nägi vaid ette, et maatüki omandiõiguse üleminekul riigile ei tohtinud endised omanikud teha midagi, mis oleks olnud vastuolus maaseaduse §-dega 1 ja 2.⁷⁷ Seega oli Sehrwaldi arvates maaseaduse §-del 1 ja 2 deklaratiivne iseloom mõisamaade omandiõiguse ülemineku kohta Vabariigile ning maaseaduse §-de 1 ja 2 alusel polnud vormiliselt võimalik omandiõiguse kinnistamine riigi nimele. Seega on lähtuvalt eelnevast selge, et Riigikohtu ja Põllutöoministeeriumi ning Guido Sehrwaldi arvamusel läksid lahku riigistatud maade riigi nimele kinnistamise osas.

Kinnistusraamatusse kantud kinnisvara omandiõiguse üleminekust on kirjutanud 1935. aastal põhjalikult vene õigusteadlane ja Tartu ülikooli professor Igor Tjutrumov ajakirjas Õigus. Tjutrumovi artikli põhjal selgus, et ka kümme aastat hiljem oli ikka veel probleeme kinnisvara kinnistamisega. On selge, et kinnisvaral lasuvad asjaõigused said tekkisid, muutuda ja lõppeda üksnes vastava kande tegemisega. Ka Tjutrumov selgitas, et kinnisvara omandiõigus sai tekkida ainult lepingu alusel tehtava kande kandmisega kinnistusraamatusse, mis ainsana tõendas kinnisvara omandiõiguse muutust.⁷⁸ Tjutrumovi seisukohta kinnitasid ka näiteks BES

⁷⁵ Sehrwald, Guido, lk 14.

⁷⁶ Sehrwald, Guido, lk 15.

⁷⁷ Sehrwald, Guido, lk 16-17.

⁷⁸ Tjutrumov, Igor. Kinnistusraamatusse kantud kinnisvara omandamise juriidilisest alusest. – Õigus 1935/5, lk 219.

§-d 799 ja 809, mis nägid ette, et kinnisvara omandiõigus saadi kinnisvara võõrandamisel, kui asi oli üle antud (§ 808) ja tehti kanne kinnistusraamatusse (§ 809) omandiõiguse muutuse kohta. Lisaks loeti BES § 812 järgi kinnisvara omanikuks üksnes seda isikut, kes oli omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

Ka Tjutrumov leidis, et erandlikult võisid BES § 3004 märkuse 2 kohaselt tekkida asjaõigused kinnisvara suhtes ka enne kinnistusraamatu kande tegemist, st kui omandiõigus tekkis enne kande tegemist, näiteks pärimise või avaliku müügi teel.⁷⁹ Tjutrumov ei märkinud oma artiklis, et omandiõigus oleks võinud tekkida enne kande tegemist ka seaduse (nt maaseaduse) alusel. Ilmselt oli see ligi kümme aastat hiljem loomulik, et ka seaduse alusel sai omandiõigus tekkida enne kande tegemist, näiteks maaseaduse § 2 alusel. Kuid Tjutrumovi arvates oli ka sellisel juhul kohustus teha kanne kinnistusraamatusse, et edasised korraldused selle maatüki kohta kehtiksid (nt rentniku rendilepingu ülesütlemine). Samas oma õiguste kinnistamata jätmine kinnisvara suhtes ei tühistanud õiguste omandamise tehingut (BES § 3002) ega BES §-s 3004 märkuses 2 nimetatud õigust, kuid see lükkas siiski edasi nende õiguste teostamise võimaluse kinnisasja suhtes kuni kande tegemiseni.⁸⁰ Seega võisid BES § 3004 märkuse 2 alusel tekkida asjaõigused (sh omandiõigus) kinnisvara suhtes ka ilma kinnistusraamatu kandeta, kuid ilma kandeta polnud võimalik teha korraldusi ja teostada oma õigusi selle kinnisvara suhtes. Seega oli kinnisasja omandiõiguse kindlaksmääramisel oluline lähtuda just kinnistusraamatu kandest, mitte pelgalt võõrandamise tehingust, kuna võõrandamise tehingu alusel sai kinnisvara ostjal tekkida omandiõigus üksnes omandatu maatüki kohta kinnistusraamatusse tehtud kandega. Kanne kinnistusraamatus võimaldas teha korraldusi ja teostada kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi, nt otsustada rendisuhte üle või nõuda maatükk välja ebaseaduslikust valdusest.

Riigikohus otsustas mõlemad maade kinnistamisega seonduvad Põllutööministeeriumi kaebused rahuldada, kuna Riigikohtu arvates eksisid madalama astme kohtud materiaaloiguse vastu. Erinev seisukoht riigile üle läinud mõisamaade riigi nimele kinnistamise osas tekkis Riigikohtul ja rahukogudel ilmselt BES-i kaheti tõlgendamise ja maaseaduse ebaselguse tõttu. Ühelt pool maaseaduse §-de 1 ja 2 alusel läksid riigile võõrandatud maad riigi omandisse selle seaduse jõustumise hetkest, kuid teisalt lükkas maaseaduse § 28 oma tegeliku kehtima hakkamise edasi kuni eriseaduste väljaandmiseni. Samas vastavalt BES § 3004 märkusele 2 kehtis seadusest tulenev omandiõigus kinnisvara suhtes ka ilma kinnistusraamatusse sisse kandmata. Kuid selgus, et ka sellisel juhul oli oluline teha kinnistusraamatusse kanne

⁷⁹ Tjutrumov, Igor, lk 219.

⁸⁰ Tjutrumov, Igor, lk 219-220.

omandiõiguse muutuse kohta, kuna vastasel juhul polnud uuel omanikul võimalik teha mingeid korraldusi selle maatüki suhtes.

Selles alapunktis analüüsitud kaasuste puhul oli maade riigi nimele kinnistamise kontekstis oluline kindlaks teha maaseaduse ja BES-i vahekord. Nagu selgus ka eelnevate kaasuste pinnalt, oli maaseaduse BES-i suhtes eriseaduseks ning nende kahe vastuolu korral tuli lähtuda maaseadusest kui eriseadusest. Samas, kui mingisugune küsimus polnud maaseaduses eneses reguleeritud, siis tuli tugineda BES-is sätestatule ning samal ajal jälgida, et BES-is sätestatu oleks olnud kooskõlas maaseaduse eesmärgiga. Lisaks selgus selles alapunktis, et maaseaduse §-del 1 ja 2 polnud üksnes deklaratiivne iseloom, kuna endised maaomanikud kaotasid maade suhtes oma omandiõiguse kohe pärast seda, kui maaseadus kehtestati. Nimelt maaseaduse § 28 jättis maaseaduse tegeliku kehtestamise Vabariigi Valitsuse ülesandeks, kuid vaatamata sellele selgus sellest alapunktist, et maaseaduse § 2 rakendus kohe pärast maaseaduse kehtestamist, mistõttu oli võimalik riigile võõrandatud maade omandiõiguse üleminek Eesti Vabariigile. Seega polnud kahtlust selles, et riigile võõrandatud maade omandiõigus läks riigile üle reaalselt ja vahetult. Samuti oli maaseaduse alusel riigile võõrandatud maad võimalik maaseaduse §-de 1 ja 2 ning BES § 3004 märkuse 2 koostoimes riigi nimele kinnistada, ehkki maaseaduses ja maareformi teostamise määrustes polnud reguleeritud küsimust, kuidas maid riigi nimele kinnistada. Siinkohal oli võimalik lähtuda BES-is sätestatust, mille kohaselt oli riigil õigus nõuda tema omandisse läinud maade kinnistamist (§-d 809-813). Seega ehkki riigile võõrandatud maade riigi nimele kinnistamine oli küllaltki keeruline ja segane protsess, oli see siiski võimalik vastavate maaseaduse ja BES-i sätete alusel.

2.4. Maade riigistamine

Maaseaduse § 1 järgi kuulusid riigistamisele kõik Eesti Vabariigi piirides olevad mõisad ja maad, mis BES §-s 597 olid ette nähtud, koos kõigi nende päraldiste ja põllumajandusliku inventariga, mis kuulusid mõisa omaniku või rentniku omandisse. Ka peremeheta maade tarvitamise seaduse⁸¹ alusel võeti teatud maad riigi valitseda. Peremeheta maade tarvitamise seadus reguleeris nende maade majandamist, mis polnud enam kellegi valduses ja olid n-ö peremehetud. Tegemist oli maadega, mis varem kuulusid maaomanikele, kes olid saanud hukka sõja käigus või lahkunud mõnel muul põhjusel. Põllutöoministeeriumi korraldusel olid just

⁸¹ Peremeheta maade tarvitamise seadus. 26.03.1926 – RT 1926, 33.

vallavanemad kohustatud peremeheta maad oma hoole alla võtma. Samuti vastutasid vallavanemad nende maade majandamise ja harimise eest.⁸²

Selles alapeatükis analüüsitavad kaasused käsitlevad riigi poolt äravõetud maade suhtes esitatud kaebusi Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas aastatel 1925–1929. Maade riigistamist puudutanud kaebustega pöörduti Riigikohtu poole sel viieaastasel perioodil kokku neljal korral: 1925. aastal kolmel ja 1928. aastal ühel korral. Kolm kaasust puudutasid maaseaduse § 1 alusel maatüki riigistamist. Üks kaasus puudutas aga peremeheta maade tarvitamise seaduse alusel äravõetud maatükki. Peremeheta maade tarvitamise seaduse alusel sai riigi hoolekande alla võtta üksnes sellised maatükid, mis polnud ühegi isiku valduses.

1925. aasta kohtuasjas nr 803⁸³ tegeles Riigikohus riigistatud maatüki rentnikult äravõtmise kaebusega. Antud asjas esitas Leena Lutter Põllutööministeeriumi ja Karl Rätsepa vastu maatüki alusetult äravõtmise pärast kahjuhüvitusnõude 22 500 marga väärtuses. Lutteri kaebuse kohaselt anti Põllutööministeeriumi esindaja korraldusel Lutteril rendil olnud maatüki, mis ei kuulunud maaseaduse alusel riigile võõrandamisele, Rätsepale ning seeläbi tekitati Lutterile kahju. Põllutööministeerium nõuet ei tunnistanud. Põllutööministeeriumi esindaja väitis, et Lutter ei tõendanud, et maa äravõtmise korralduse andis just Põllutööministeerium. Riigikohus leidis, et Põllutööministeeriumi esindaja ütlustega oli tõendatud, et maa, mille rentnikuks oli Lutter, võttis üle Põllutööministeerium, kes andis selle omakorda Rätsepale. Lisaks ei nõustunud Riigikohus väitega, mille kohaselt Põllutööministeerium ei vastutanud eraisikutele tekitatud kahju eest, mis tekitati ametnike poolt ebaõige tegevusega. Riigikohus selgitas, et Põllutööministeerium võis maatüki ära võtta üksnes maaseaduse §-s 1 sätestatud juhul, kuid mitte ebaseaduslikult, nagu antud juhul, kus maatükk oli Lutterile rendile antud ega kuulunud maaseaduse alusel riigistamisele. Riigikohtu arvates oli tegemist tsiviilõigusliku nõudega kahju hüvitamiseks, mille põhjustasid Põllutööministeeriumi teenistuses olnud ametnikud. BES § 3447 alusel vastutas Põllutööministeerium oma ametnike poolt tekitatud kahjude eest. Kahju tekkis nimelt Põllutööministeeriumi poolt palgatud ametnike süü ehk hooletuse tõttu, mille eest Põllutööministeerium eelnimetatud paragrahvi alusel vastutas. Eelnevat arvesse võttes otsustas Riigikohus Põllutööministeeriumi kaebuse rahuldamata jätta. Selles kaasuses püüdis Põllutööministeerium ilmselt pääseda kahju hüvitamise kohustusest, kuna eitas vaatamata ametniku ülestunnistusele maatüki äravõtmise andmise korraldust.

⁸² Sepp, Oskar; Sepp Viktor. Talgud peremeheta maade ülesharimiseks. – Meie Maa 28.05.1942.

⁸³ RKTOo 15.01.1925, 803 – ERA 1356.3.35. Põllutööministeeriumi esindaja vandeadvokaat N. Taltsi kassatsioonkaebus Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Leena Lutteri nõudes Põllutööministeeriumi ja Karl Rätsepa vastu 22 500 marga väärtuses.

Põllutööministeerium vastutas kaebajale tekitatud kahju eest, kui võttis talt rendil olnud maatüki ära.

Eelneva kaasuse pinnalt selgus, et kohtud pidi olema väga tähelepanelikud vaidluste osas, mis puudutasid maade riigistamist, kuna tuli vahet teha maadel, mis kuulusid riigile võõrandamisele ja mis mitte. Sellest sõltus, kellel (kas endisel maaomanikul või Põllutööministeeriumil) oli õigus teostada õigusi vaidlusaluse maatüki suhtes. Maaseaduse § 1 kohaselt tuli riigile võõrandada kõik Eesti Vabariigi piirides olnud mõisad ja maad, mis kuulusid mõisaomaniku või rentniku omandisse. Seega võis riik Põllutööministeeriumi vahendusel maatüki ära võtta üksnes juhul, kui selleks tulenes aluse seadusest. Maatüki äravõtmine polnud põhjendatud ühelgi muul juhul kui maaseaduse § 1 alusel, mille alusel võõrandati mõisamaad riigi omandisse. Vastupidiselt toimides kahjustati maaomanikke, mis oli seadusvastane ning sellisel juhul tuli maaomanikele hüvitada kahju tsiviilõiguses sätestatud korras.

1925. aasta kohtuasjas nr 214⁸⁴ tegeles Riigikohus rentniku väljatõstmise kaebusega. Ann Feldmann väitis, et Jaak Nõmmik rikkus rendilepingut, kuna raius renditud maatükilt puid maha. Sel põhjusel Feldmann tühistas rendilepingu ja nõudis Nõmmiku väljatõstmist maatükilt. Nõmmik väitis, et Feldmannil polnud õigust rendilepingut tühistada ja teda maatükilt välja tõsta, kuna vaidlusaluse maatüki puhul oli tegemist maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandamisele kuulunud maatükiga ning üksnes Põllutööministeeriumil oli õigus teda maatükilt välja tõsta. Riigikohus leidis rahukogule esitatud materjalidest, et rahukogu tegi kindlaks, et vaidlusaluse maatüki puhul oli tegemist talumaaga, mis ei kuulunud riigile võõrandamisele. Lisaks oli Riigikohtu arvates Feldmannil õigus rendileping üles öelda, kui Nõmmik rikkus rendilepingu objekti – maatükki sellelt puid maha raiudes. Selle tõendamiseks esitas Feldmann kohtuotsuse ja tunnistajate ülekuulamise protokolli ära kirjad. Riigikohus leidis, et kuna rahukogu jättis need dokumendid arvesse võtmata, oli tegemist Ts.Kp.S § 129 rikkumisega ning otsustas kaebuse rahuldada. Sellest kaasusest selgus, et BES § 4118 alusel võis rendiobjekti rikkumine rentniku poolt olla rendilepingu tühistamise põhjuseks.

Riigikohus oli ka oma varasemates otsustes⁸⁵ seoses rendilepingu tühistamisega selgitanud, et BES § 4118 alusel oli rendileandjal õigus nõuda rendilepingu tühistamist, kui rentnik rikkus rendiobjekti, kasutades seda lepingus mittelubatud viisil. Rikkumise all mõisteti laiemas mõttes

⁸⁴ RKTOo 26.02.1925, 214 – ERA 1356.3.35. Ann Feldmanni kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale kaebaja nõudes Jaak Nõmmiku vastu väljatõstmise asjas.

⁸⁵ 1921. aasta Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahend nr 22. Riigikohtu tegelus: üldkogu, tsiviilosakond, administratiivosakond. Tsiviilosakond. – Õigus 1922/1, lk 29.

lisaks rendiobjekti hävitamisele ka selle halvendamist, vähendades rendiobjekti väärtust. Riigikohus selgitas, et rentnik oli kohustatud järgima täpselt rendilepingus sätestatud ega tohtinud maad n-ö halvendada ega muul viisil rendiobjektiga halvasti ümber käia. Vastasel juhul polnud rendileandja kohustatud ootama kahjunõude esitamisega kuni rendiobjekt rikutud sai, vaid ta võis kahjude ärahoidmiseks nõuda rendisuhte lõpetamist juba enne rikkumise asetleidmist.⁸⁶ Antud 1925. aasta kohtuasjas nr 214 oli rentniku poolt rendiobjekti (st maatüki, millel kasvasid puud) rikkumine juba aset leidnud, mistõttu oli igati õigustatud rendileandja poolt rendilepingu tühistamismõude esitamine vastavalt BES §-le 4118.

1925. aasta kohtuasjas nr 829⁸⁷ tegeles Riigikohus rendilepingu lõpetamise ja rentniku maatükilt väljatõstmise vaidlusega. Selles kaasuses oli Minna Schmidt ja Anna Kruusemanni vahel sõlmitud maatüki kasutamiseks rendileping, mille Schmidt otsustas lõpetada ja Kruusemanni maatükilt välja tõsta. Rahukogu rahuldab Schmidt nõude Kruusemanni vastu maatükilt väljatõstmiseks. Kruusemann väitis, et rahukogu oleks pidanud kindlaks tegema, kas tal rendil olnud maatükk kuulus mõisamaade hulka, mis maaseadusega riigile võõrandati, kuna sellisel juhul sai ainult Põllutööministeerium temaga rendilepingu lõpetada ning seega polnud Minna Schmidtil õigust teada maatükilt välja tõsta. Kruusemann nimelt oli seisukohal, et tegemist oli mõisamaaga ning oli väidetavalt valmis esitama selle kohta ka vastavad dokumendid, kuid ei teinud seda. Lisaks väitis Kruusemann, et kohus ei püüdnud pooli omavahel lepitada. Riigikohus leidis asja materjalide pinnalt, et Kruusemann ei esitanud mingeid dokumente, mis oleks tõendanud, et tal oleks olnud õigust vaidlusalust maatükki rendilepingu alusel edasi kasutada, kuivõrd rendileping oli lõppenud. Lisaks polnud Riigikohtu hinnangul Kruusemannil rendil olnud maatüki puhul tegemist mõisamaaga, mis tuli maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandada, vaid tegemist oli talumaaga. Riigikohtu arvates polnud õige ka see Kruusemanni väide, et rahukogu ei püüdnud pooli lepitada, kuna rahukogu otsusest oli näha, et pooli ei olnud võimalik lepitada. Seega otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta. Selles kaasuses polnud kaebajal võimalik jääda rentnikuks, kuna rendileandja ütles rendilepingu kehtivalt üles. Samuti oli Riigikohtu otsus kooskõlas maaseaduse §-ga 1, kuna selle sätte alusel kuulusid riigistamisele mõisamaad, kuid antud juhul polnud riik vaidlusalust maatükk üle võtnud.

⁸⁶ Riigikohtu tegelus, lk 28-29.

⁸⁷ RKTOo 15.01.1925, 829 – ERA 1356.3.35. Anna Kruusemanni kassatsioonkaebus Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale Minna Schmidt nõudes kaebaja vastu maatükilt väljatõstmise asjas.

Kohtulahendites nr 214 ja 829 püüdsid rentnikud vaidlustada rendilepingu ülesütlemise ja nende väljatõstmise maatükilt. Mõlemas kaasuses oli tegemist rendilepingutega, mis sõlmiti maatüki suhtes, mis ei kuulunud maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandamisele. Seega, kuna tegemist oli võõrandamisele mitte kuulunud maadega, siis kehtis tavaline tsiviilõigus. Neis kaasustes maaomanikust rendileandjal õigus otsustada rendilepingu kehtivuse üle, mitte Põllutöoministeeriumil. Seetõttu olid maaomanikest rendileandjad ka õigustatud mõlemas kaasuses rendilepingu lõppemisel rendilepingut üles ütlema ja rentnikku rendiobjektiks olnud maatükilt välja tõstma. Seega väitsid rentnikud täiesti alusetult, et rendileandjal polnud õigust rendilepingut lõpetada ja neid maatükilt välja tõsta. Samuti joonistus nendest kahest kaasusest selgelt välja see tõsiasi, et leidis ka neid inimesi, kes püüdsid maareformi oma kasuks pöörata ja kasutasid seda tavalise eraõigusliku suhte vaidlustamiseks ilmselt lootes, et see võiks tõepoolest läbi minna.

1928. aasta kohtuasjas nr 926⁸⁸ tegeles Riigikohus maatüki riigi hoolekande alt vabastamise temaatikaga. Antud kaasuses nõudis Maria Iljina Poddubje maatüki vabastamist riigi hoolekande alt ja maa tagastamist talle. Poddubje maatüki puhul tekkis küsimus, kas Iljina valduses olnud maatükki sai pidada peremehetuks ning anda see riigi hoolekande alla peremeheta maade kohta kehtestatud seaduse alusel. Iljina väitis, et see maatükk oli tema valduses ja ta kasutas seda kuni maatükile hoolekande seadmiseni ning seega polnud võimalik seda maad pidada peremehetuks maaks. Rahukogu tegi kindlaks, et Iljina mehele Maksim Petrovile kuulus Lagosovski vallas Poddubje külas üks hingemaa, mille piiride määramisel üks osa (umbes viis tiinu) liideti riigimaadega. Rahukogu leidis, et kuna Põllutöoministeerium tegi maatüki suhtes 20. aprillil 1927. a korralduse vaidlusalune maatükk hoolekande alla võtta, siis ei saanud kohus teha korraldust anda maatükk Iljinale. Riigikohus ei nõustunud rahukogu järeldusega, et Põllutöoministeerium võis maatüki hoolekande alla seada, kuna maatükk võeti valdajalt ära ilma seadusliku aluseta ja seati hoolekande alla. Maatükki polnud võimalik peremehetuks pidada, kuna see oli Iljina valduses. Riigikohus selgitas, et kui Iljina esitas sellise ebaseadusliku tegevuse peale kaebuse ja palus hoolekande selle maatüki suhtes lõpetada ja maa talle tagastada, oleks rahukogu pidanud maatüki hoolekande alt vabastama ja talle tagastama. Asjaolu, et maatükk anti Põllutöoministeeriumi käsutusse, ei muutnud asja, kuna see maatükk anti peremeheta maade tarvitamise seaduse järgi Põllutöoministeeriumile. Riigikohus otsustas rahukogu otsuse tühistada.

⁸⁸ RKTOo 12.12.1928, 926 – ERA 1356.3.48. Maria Iljina revisjonkaebus Tartu-Võru Rahukogu määruse peale Poddubje maatüki riigi hoolekande alt vabastamise asjas.

Selles kaasuses oli oluline vahet teha peremeheta maadel ja maadel, millel oli peremees olemas, kuna peremeheta maad võttis riik oma hoolekande alla. Peremeheta maade majandamise ja harimise eest vastutasid Põllutööministeeriumi korraldusel vallavanemad. Kui maatükk oli seaduslikult kellegi valduses, ei saanud pidada seda peremehetuks ning isikult ära võtta ja hoolekande alla seada. Peremeheta maade tarvitamise seaduse alusel sai riigi hoolekande alla võtta üksnes sellised maatükid, mis polnud kellegi konkreetse isiku valduses. Peremehetute maade riigi hoolekande alla võtmise eesmärk oli ilmselt tagada see, et neid maatükke kasutataks vastavalt otstarbele ning et need maatükid ei jääks kasutult seisma ja laostuma.

Neljast arutatud kaebusest kolmel korral jättis Riigikohus need rahuldamata. Näiteks polnud Põllutööministeeriumil lubatud seadusliku aluseta isikult maatükki ära võtta. Samuti polnud võimalik võõrandada riigile maatükki, mis maaseaduse alusel riigile võõrandamisele ei kuulunud. Ühe kaebuse otsustas Riigikohus rahuldada, kuna madalama astme kohtus eksis materiaalõiguse vastu, kuna isikult võeti maatükk ära ebaseaduslikult.

Theodor Pool, olles maaseaduse üks põhiautoreid, pooldas maaseaduse alusel mõisate ja maade riigi omandisse võtmist. T. Pool oli seisukohal, et mõisate ja maade riigile võõrandamisega kadus maaomanikel võimalus sõlmida edasisi fiktiivseid lepinguid ning maade riigistamine pidi võimaldama riigil maid otstarbekamalt planeerida.⁸⁹ 1925.–1929. aasta kohtupraktikat uurides ja analüüsides selgus, et sel perioodil polnud maade riigistamist puudutanud kaasustes probleeme fiktiivsete lepingutega. Vähemasti ei jõudnud fiktiivseid lepinguid puudutanud kaasused Riigikohtusse. Samuti ei ilmnenu 1925. aastale eelnenud viieaastaselt (1920–1924) perioodil probleeme fiktiivsete lepingutega.⁹⁰ Seega võib eeldada, et Riigikohtu tsiviilosakonna praktika kinnitab, et maaseaduse alusel toimunud mõisamaade üleminek riigi omandisse võis tõesti hoida ära fiktiivsed müügi- või rendilepingud.

2.5. Maade rentimisest tekkinud õiguslikud vaidlused

Enne maaseaduse vastuvõtmist kuulus suur osa maast mõisnikele ning talupoegadele oli jäetud kasutada renditaludena mõisate maast üksnes 23%.⁹¹ Maareformi teostamise määruste § 37 kohaselt jäeti ka pärast maaseaduse vastuvõtmist varem kasutatud maad talupoegade kasutada,

⁸⁹ Oll, Ülo. Maareform ja Theodor Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadused 1, 1995, lk 100.

⁹⁰ Visnapuu, Karin. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1920–1924. Magistritöö. Tartu 2017.

⁹¹ Virma, Feliks, lk 117.

kui nad selleks soovi avaldasid ning sellisel juhul sõlmis riik nendega rendilepingud.⁹² Vastavalt 1925. aasta riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadusele jagati maareformi teostamise käigus maid maasaajatele, kes said neid maid hakata kasutama rendilepingu alusel.⁹³ Seega tekkis talupoegadel pärast maaseaduse vastuvõtmist võimalus kasutada riigile võõrandatud maid rendilepingu alusel, mille nad sõlmisid Põllutööministeeriumiga otse või ringkonnaalitseja vahendusel.⁹⁴ Maade rentimisest tulenenud probleemid kuulusid samuti eraõiguse valdkonda, millega pidi tegelema just Riigikohtu tsiviilosakond.

Maaseaduse vastuvõtmine ning sellega seoses maade rendile andmine oli endistele mõisaomanikele vastumeelt. Samuti ei meeldinud inimestele see, et maatükid anti pelgalt rendile. Mõisatelt võõrandatud maade pelgalt rendileandmise vastu oli juba Asutavas Kogus näiteks Kristliku Rahvaerakonna juht Jaan Lattik, kes oli seisukohal, et eestlane vihkas maa rentimist. Tema leidis, et eestlane tahtis maad saada, et seda ka enda omaks pidada ning sõnas, et „Põline rent on asi, mis põleb, aga kunagi ära ei põle.“ Seevastu August Rei, kes oli Eesti Asutava Kogu esimees (1919–1920) ja Eesti Sotsiaaldemokraatliku Tööliste Partei asutajaid, oli maade rendileandmise poolt.⁹⁵ Riigikohtu tsiviilosakonna praktikat uurides selgus, et seoses maade rentimisega, millele ka antud alapeatükk keskendub, oli perioodil 1925–1929 samuti probleeme.

Vaidlusi tekitasid nii nende rendilepingute kehtivus, mille endine maaomanik sõlmis rentnikuga enne maade reaalselt üle võtmist Põllutööministeeriumi poolt kui ka nende rendilepingute kehtivus, mille sõlmis Põllutööministeerium pärast maade üle võtmist. Sõltuvalt sellest, millise rendilepinguga oli tegemist, olenes see, kes sai lõpetada rendisuhte ja nõuda rentniku lahkumist rendiobjektiks olnud maatükilt. Maade rendilepingute osas, mida

⁹² Tulenevalt maareformi teostamise määruste §-st 37: „Kõigile riigi poolt ülevõetud maade renditalude pidajatele (talu-, kvoote-, kuuendiku- ja mõisamaal) jäetakse nende käes olevad maad endistes piirides tarvitada, kui nende pidajad seda soovivad, kuni nende maade planeerimiseni Põllutööministeeriumi poolt.“. Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.

⁹³ Maaseaduse § 15 alusel anti riiklikust maagavarast maad põllumajapidamiseks põliselt väikemaapidamistena sellekohase eriseadusega, mis jõustus alles 1925. aastal. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110. Kuni eelnimetatud eriseaduse kehtima hakkamiseni reguleeris riigi ja isikute vahelisi suhteid maareformi teostamise määruste § 66, mis sätestas, et Põllutööministeerium andis maad rendile kuueks aastaks. Maade omandamine sai alguse aga alles 1935. aastal, mil anti välja riigimaade omandamiseks andmise seadus. 03.05.1935- RT 1935, 43.

⁹⁴ Sellest, kellele ja millistel tingimustel maid välja renditi on pikemalt kirjutanud Ülo Oll: Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 1. Maaseaduse ettevalmistamine ja selle esimene lugemine Asutavas Kogus. – Agraarteadus 1994/4, lk 381-389 ja Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadus 1995/1, lk 89-107.

⁹⁵ Maaseaduse eelnõu III lugemisel. – Asutava Kogu II istungjärk: protokoll nr 71(44) (17. juuni–20. detsember 1919). Tallinn 1919, lk 2034-2035.

Põllutööministeerium veel reaalselt üle polnud võtnud, sätestas BES § 4104, et endine maaomanik oli ise õigustatud teostama maatüki suhtes õigusi, sh võis ta lepinguid üles öelda. Kui aga Põllutööministeerium oli maatüki maaseaduse §-de 1 ja 2 korras üle võtnud, muutusid kehtetuks kõik varasemad rendilepingud, mille olid sõlminud endised maaomanikud. Sellisel juhul polnud endisel rendileandjal õigust enam rendilepingust tulenenud õigusi teostada ning vaid Põllutööministeeriumil oli õigus riigile võõrandatud maade rendilepinguid uuendada või lõpetada (maaseaduse § 5). Seega oli Põllutööministeeriumil õigus otsustada rendilepingu lõpetamise üle üksnes nende rendilepingute osas, mille Põllutööministeerium ise sõlmis või mis läksid maaseaduse alusel Põllutööministeeriumile üle.

Seoses maade rentimise probleemidega pöörduti Riigikohtu poole 1925.-1929. aastal kokku kuuel korral: kõik kuus kaebust esitati 1925. aastal. Kõigis neis kaasustes tekkis küsimus, kas rendileandjal oli õigus rendileping lõpetada ja rentnik maatükilt välja tõsta.

2.5.1. Enne riigistamist sõlmitud rendilepingud

Enne riigistamist sõlmitud rendilepinguid puudutanud kohtulahendeid esines Riigikohtu tsiviilosakonnas perioodil 1925–1929 kokku kolm. Kõik kolm kohtulahendit pärinevad aastast 1925 ning puudutavad vaidlusi rendilepingute kehtivuse suhtes, mille endine maaomanik sõlmis rentnikuga enne maade reaalset üle võtmist Põllutööministeeriumi poolt.

1925. aasta kohtuasjas nr 858⁹⁶ tegeles Riigikohus rentniku Lööndre talu maatükilt väljatõstmise vaidlusega. Antud asjas nõudsid Hans Rosenbergi pärijad Liiso Rosenbergi lahkumist vaidlusaluselt maatükilt, kuna rendileping oli lõppenud. L. Rosenberg vaidles nõudele vastu ning leidis, et H. Rosenbergi pärijatel polnud õigust teda maatükilt välja tõsta, kuna vaidlusaluse maatüki puhul oli tegemist mõisamaaga, mis tuli maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandada. Lisaks leidis ta, et sellisel juhul oli vaid Põllutööministeeriumil õigus teda välja tõsta. Riigikohtus väitis L. Rosenberg, et rahukogu jättis arvestamata, et Lööndre talu kuulus Arula mõisa rendimaade hulka ja kuulus seega riigile võõrandamisele maaseaduses sätestatud korras. Riigikohus leidis rahukogu otsuse põhjal, et rahukogu jättis tõepoolest Rosenbergi eelnimetatud väite analüüsimata. Riigikohus otsustas seetõttu rahukogu otsuse

⁹⁶ RKTOo 15.01.1925, 858 – ERA 1356.3.35. Liiso Rosenbergi kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale surnud Hans Rosenbergi päranduse asjas kaebaja vastu maatükilt väljatõstmise asjas.

tühistada tsiviilkohtupidamise seaduse⁹⁷ (edaspidi Ts.Kp.S) §-de 129⁹⁸ ja 142⁹⁹ rikkumise tõttu, kuna see asjaolu, et talu tuli võõrandada riigile, oli asja otsustamisel oluline. Riigikohus selgitas, et kohtud ei saanud jätta tähelepanuta maaseaduse § 1, mis nägi ette, et rendimaad kuulusid riigile võõrandamisele. Seega otsustas Riigikohus rahukogu otsuse tühistada ja saata tagasi samale rahukogule uueks otsustamiseks teises koosseisus.

Selles kaasuses oli tegemist ilmselge eksimusega rahukogu poolt, kuna rahukogu ei arvestanud maaseaduse § 1 ning seda, et selle sätte alusel tuli mõisamaad riigile võõrandada. See säte kehtis ka vaidlusaluse maatüki puhul, kuna tegemist oli mõisamaaga. Maatükilt väljatõstmise vaidlustes oli oluline arvestada maaseaduse § 1, kuna sellest sõltus see, kes sai välja tõsta selle isiku, kes seda maatükki kasutas. Enne maareformi kuulusid mõisamaad mõisnikele ning üksnes mõisnikel oli õigus otsustada selle üle, kes maad kasutas. Kuid alates maareformist ja selle alusel riigile võõrandatud maade osas läks see otsustusõigus üle riigile, kes teostas oma õigusi Põllutööministeeriumi vahendusel. Seega oli riigistatud maade puhul üksnes Põllutööministeeriumil õigus otsustada selle üle, kes maad kasutas.

1925. aasta kohtuasjas nr 179¹⁰⁰ tegeles Riigikohus rentniku maatükilt väljatõstmise kaebusega. Rendileping oli sõlmitud Koonga valla ja Johan Kuke vahel. Koonga vald ütles rendilepingu üles ning soovis Kuke lahkumist maatükilt. Renditud maatüki puhul oli aga tegemist maatükiga, mis maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandati. Riigikohus selgitas, et maaseaduse § 5 alusel kaotasid oma kehtivuse kõik võõrandatavate maade peale tehtud rendilepingud ning seega kaotas oma kehtivuse ka Koonga valla ja Kuke vahel sõlmitud rendileping 2. mail 1923. a, mil vaidluse all olnud maatüki võttis maaseaduse alusel Koonga vallalt ära Põllutööministeerium. Seetõttu ei olnud Koonga vallal 23. mail 1923. a õigust Kuke väljatõstmist nõuda. Maatüki ülevõtmise ja rendilepingu kehtetuse tagajärjel ei saanud Koonga vald end enam pidada rendileandjaks, kes oluks õigustatud rendilepingust tulenevaid õigusi teostama ja rentnikku

⁹⁷ Buldas, A. Tsiviilkohtupidamise seadus (kodifitseeritud väljaanne), 1934.

⁹⁸ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 129: „Rahukohtunik, olles pooled ära kuulanud ja võtnud arvesse kõik asjas tähtsust omavad tõendid, teeb otsuse, mis ei ole vastuolus seadusega.“

⁹⁹ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 142: „Rahukohtuniku otsus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) otsuse tegemise aasta, kuu ja päev;
- 2) osapoolte staatus, ees- ja perekonnanimi;
- 3) osapoolte nõuded;
- 4) seadused ja põhimõtted, millele kohtunik otsuses tugines;
- 5) kohtukulude põhjendus ning toimingud õigeks mõistetud poole suhtes;
- 6) märkus, kas otsus vajab eelnevat täitmist;
- 7) kohtuniku allkiri.“

¹⁰⁰ RKTOo 12.02.1925, 179 – ERA 1356.3.35. Koonga valla esindaja Ado Luuri kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Koonga valla nõudes Johan Kuke vastu rendilepingu lõpetamise ja väljatõstmise asjas.

välja tõstma, kuna alates 2. maist 1923. a ei olnud vald enam rendileandja ja Kukk polnud enam vallaga rendisuhtes. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Seega muutusid kehtetuks kõik rendilepingud, mis olid sõlmitud nende maade suhtes, mille riik Põllutööministeeriumi vahendusel üle võttis. Sellisel juhul polnud endisel rendileandjal õigust enam rendilepingust tulenenud õigusi teostada ning vaid Põllutööministeeriumil oli õigus riigile võõrandatud maade rendilepinguid uuendada või lõpetada.

1925. aasta kohtuasjas nr 287¹⁰¹ tegeles Riigikohus Jakob Jõe kaebusega, milles Jõgi leidis, et Theodor Bergil polnud õigust teda maatükilt välja tõsta. Jõe ja Bergi vahel oli sõlmitud maatüki rendileping, mille Berg üles ütles ja Jõe maatükilt välja tõstis. Jõgi ei nõustunud rendilepingu ülesütlemise ja väljatõstmisega. Jõgi väitis, et rahukogu rikkus maaseaduse §-i 5, kui asus seisukohale, et Bergi ja Jõe vahel sõlmitud maatüki rendileping kaotas oma kehtivuse Bergi poolt ülesütlemise tagajärjel, kuna rendilepingud kaotasid oma kehtivuse maaseaduse alusel ning üksnes Põllutööministeeriumil oli õigus neid uuendada või lõpetada. Riigikohus selgitas, et maaseaduse §-s 5 nimetatud rendilepingud kaotasid oma kehtivuse igal juhul alles pärast seda, kui rendiobjekti võttis üle riik. Maaseaduse § 2 sätestas järgmist: „Võõrandatavad maad ja inventar läksid üle Eesti Vabariigile selle seaduse jõustumise päevast alates ja nende eest vastutasid nende valdajad (BES §-d 4423–4463) kuni vara üleandmiseni Põllutööministeeriumile“. Seega oli võõrandatava maa omanik maa valdajaks kuni maa üle võtmiseni Põllutööministeeriumi poolt. Rahukogu otsusest selgus, et Põllutööministeerium ei võtnud Sangaste mõisa maid üle, vaid need jäeti Bergi kasutada ka pärast maareformi ning Põllutööministeerium ei sekkunud selle kasutamisse. Berg andis vaidlusalused maatükid Jõe rendile, kuid mitte kui Konopera talu osad, vaid Konopera taluga mitteseotud mõisa heinamaadena. Rahukogu otsusest selgus, et Sangaste mõisa maad olid riigi poolt üle võtmata. Riigikohus selgitas, et kuna riik polnud Sangaste mõisa maid veel üle võtnud, polnud kaebuse esitamise päevaks poolte vahel sõlmitud rendileping veel kehtetuks muutunud (maaseaduse § 5). Lisaks oli Berg kui Sangaste mõisa maade valdaja õigustatud Jõega sõlmitud rendilepingut üles ütlema ja teda mõisa maadelt välja tõstma (BES § 4104). Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Selles kaasuses oli probleem maatüki suhtes sõlmitud rendilepingu kehtivusega olukorras, kus riik polnud riigistatud mõisa maid veel realselt üle võtnud. Kooskõlas maaseaduse §-ga 5 ja BES §-ga 4104 oli endine maaomanik õigustatud niisuguses olukorras rentnikuga sõlmitud rendilepingut üles ütlema ja teda välja tõstma mõisamaadelt.

¹⁰¹ RKTOo 12.03.1925, 287 – ERA 1356.3.35. Jakob Jõe esindaja vandeadvokaat R. Eliaseri kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Theodor Bergi nõudes J. Jõe vastu väljatõstmise asjas.

Kohtulahendis nr 179 püüdis vald rentniku maatükilt välja tõsta, kuid kohtulahendis 287 püüdis rentnik vaidlustada rendilepingu ülesütlemise ja tema väljatõstmise maatükilt. Mõlemas kaasuses tekkis seega küsimus, kas rendileping oli õigus üles öelda rendileandjast endisel maaomanikul või Põllutööministeeriumil. See, kas rendilepingu sai üles öelda eraisikust endine maaomanik või Põllutööministeerium sõltus sellest, kas tegemist oli mõisamaaga, mis maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandati. Lisaks oli maaseaduse alusel võõrandatud maade puhul oluline see, kas Põllutööministeerium oli need juba reaalselt üle võtnud või mitte (maaseaduse § 2). Seega oli rendilepingute ülesütlemiseks kaks võimalust. Esiteks, kui tegemist oli mõisamaaga, mis tuli maaseaduse alusel riigile võõrandada ja kui Põllutööministeerium oli maatüki reaalselt üle võtnud, sai üksnes Põllutööministeerium otsustada rendilepingu uuendamise või lõpetamise üle (maaseaduse § 5). Seega kaasuses nr 179 sai üksnes Põllutööministeerium rendilepingu üles öelda ja rentniku maatükilt välja tõsta. Teiseks, kui maatükk kuulus maaseaduse alusel riigile võõrandamisele, kuid Põllutööministeerium polnud maatükki reaalselt üle võtnud, otsustas rendilepingu kehtivuse üle endine maaomanik, kuna rendileping veel kehtis rentniku ja rendileandja vahel (maaseaduse § 5). Sellisel juhul oli rendileandjal kui rendiobjekti valdajal õigus rendileping lõpetada ja rentnik välja tõsta (BES § 4104). Seega kaasuses nr 287 oli maaomanikul õigus rendileping üles öelda ja rentnik välja tõsta, kuna riik polnud maatükki reaalselt üle võtnud.

2.5.2. Pärast riigistamist Põllutööministeeriumiga sõlmitud rendilepingud

Vaidlusi nende rendilepingute kehtivuse osas, mille Põllutööministeerium sõlmis pärast maade üle võtmist, esines Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas perioodil 1925–1929 kokku kolm. Kõik kolm kaebust esitati 1925. aastal.

1925. aasta kohtuasjas nr 92¹⁰² tegeles Riigikohus rentniku maatükilt väljatõstmise küsimusega. Jüri Andresen väitis, et tal oli Põllutööministeeriumiga sõlmitud suusõnaline rendileping, mistõttu poleks Põllutööministeerium tohtinud teda maatükilt välja tõsta. Riigikohus selgitas, et Põllutööministeeriumiga oli võimalik sõlmida üksnes kirjalik rendileping. Küsimus sellest, kas rendilepingus ettenähtud lepingu ülesütlemise võimalus ka lepingu vaikimisi pikendamisel kehtis, oli tähtsusetu, kuna rahukogu tuvastas, et lepingu ülesütlemine oli õigustatud. Riigikohus leidis, et kaebus oli põhjendamatu ja jättis selle rahuldamata. Seega sai Põllutööministeeriumiga sõlmida üksnes kirjalikke rendilepinguid.

¹⁰² RKTOo 29.01.1925, 92 – ERA 1356.3.35. Jüri Andreseni kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Põllutööministeeriumi nõudes kaebaja vastu maakohast väljatõstmise asjas.

1925. aasta kohtuasjas nr 326¹⁰³ tegeles Riigikohus taas rentniku maatükilt väljatõstmise probleemiga. Rentnik Johan Viir väitis, et tema väljatõõtmine polnud põhjendatud, kuna tal oli Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendileping maatüki kasutamiseks. Riigikohus leidis rahukogu otsusest, et Viira ja Põllutöoministeeriumi vahel siiski puudus rendileping. Rendilepingu sõlmimine oli pooltel küll plaanis ja isegi kava oli välja töötatud, kuid enne selle kava kinnitamist Põllutöoministeeriumi poolt polnud tegemist lepinguliste suhetega. Riigikohus ei nõustunud ka Viira väitega, et Põllutöoministeeriumiga võis sõlmida ka suusõnalise rendilepingu, kuna Põlluministeerium oli avalik riigiasutus, kes võis eraisikutega lepingulistesse suhetesse astuda kirjaliku lepingu alusel. Riigikohtu arvates oli õige aga Viira väide, et polnud soovitatav, et Põllutöoministeerium ühe oma organi, Maakorralduse Peavalitsuse, kaudu kostja maatükilt välja tõsta tahtis, kuid ainuüksi see asjaolu ei saanud olla rahukogu otsuse muutmise aluseks, mistõttu otsustas Riigikohus kaebuse rahuldamata jätta. Ka sellest kaasuses selgus, et Põlluministeeriumi kui avaliku riigiasutusega said eraisikud astuda lepingulistesse suhetesse üksnes kirjaliku lepingu alusel, mistõttu polnud Põllutöoministeeriumiga võimalik sõlmida suusõnalisi rendilepinguid.

Kohtulahendites nr 92 ja 326 tekitas vaidlusi rendileandja ja rentniku vahel sõlmitud rendilepingu vorm. Mõlemas kaasuses polnud rentnik rahul sellega, et rendileandja ta maatükilt välja tõstis. Rendileandjad põhjendasid maatükilt väljatõstmist sellega, et isikuga, kes väitis, et on rentnik, polnud tegelikult sõlmitud rendilepingut. Kaebajad (väidetavad rentnikud) väitsid aga, et rendileandjaga oli sõlmitud kehtiv rendileping, mistõttu poleks tohtinud rendileandja teda välja tõsta. Kõnealuste rendilepingute puhul oli aga tegemist suuliste lepingutega. Lisaks oli mõlemas kaasuses rendileandjaks Põllutöoministeerium. Riigikohtu seisukoht Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingute osas oli järgmine. Riigikohus leidis, et Põllutöoministeeriumiga polnud võimalik suulist rendilepingut sõlmida, kuna Põllutöoministeeriumi puhul oli tegemist avaliku riigiasutusega, kellega sai rendisuhtesse astuda üksnes kirjaliku rendilepinguga. Samas Balti Eraseadus ei näinud otsesõnu ette kirjaliku lepingu sõlmimise kohustuse. Kuid selge on, et suulise rendilepinguga kaasnes see risk, et ei suudetud tõendada lepingu olemasolu ning kaitsta seeläbi oma õigusi. Seega oli kirjaliku rendilepingu sõlmimisel tõendamise eesmärk. Nimelt polnud üldjuhul võimalik tõendada suulise rendilepingu olemasolu, seda eriti olukordades, kus üks pool kinnitas lepingu olemasolu, kuid teine pool seda ei tunnistanud. Sellistes olukordades oli ilmselt ainus võimalus suulise rendilepingu olemasolu tõendada tunnistajate ütlustega, kuid sellisel juhul kaasnes risk,

¹⁰³ RKTOo 19.03.1925, 326 – ERA 1356.3.35. Johan Viira kassatsiooni kaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Metsade Peavalitsuse nõudes kaebaja vastu kohast väljatõstmise asjas.

et alati ei pruukinud tunnistajad lepingu sõlmimise juures olla. Küll aga nägi seadus ette oma väidete tõendamise kohustuse (Ts.Kp.S § 366), mistõttu pidi rentnik väites, et rendileandjaga oli sõlmitud rendileping, seda tõendama. Seega oli mõistlik igas olukorras sõlmida just kirjalik leping, mis aitas kaitsta oma õigusi edaspidi tekkida võinud vaidlustes. Lisaks oli neis kohtulahendites tegemist maaseaduse kui eriseaduse ja BES-i kui üldnormi vahekorraga, kuivõrd maaseadus lubas Põllutööministeeriumiga sõlmida üksnes kirjaliku rendilepingu, kuid BES ei sätestanud otsesõnu kirjaliku rendilepingu sõlmimise kohustust. Sellisel juhul tuli aga lähtuda maaseadusest kui eriseadusest.

1925. aasta kohtuasjas nr 100¹⁰⁴ tegeles Riigikohus Villem Varese kaebusega, milles ta väitis, et Põllutööministeeriumil polnud õigust teda renditud maatükilt välja tõsta. Selles kaasuses Põllutööministeerium tühistas Vareseaga sõlmitud rendilepingu ja soovis Varese maatükilt välja tõsta. Vares väitis, et Põllutööministeerium ei saanud rendilepingut üles öelda, kuna pidi lepingu kohaselt järgima kuuekuulist lepingu ülesütlemise tähtaega. Vares väitis, et rahukogu rikkus oma otsusega BES § 3104 ja § 3105¹⁰⁵, kui otsustas rahuldada Põllutööministeeriumi kaebuse tema vastu. Riigikohus selle väitega ei nõustunud, kuna Varese enda ütlustega tehti kindlaks, et ta sai rendilepingu tühistamisest teada 15. aprillil ning seega majandusaasta lõpus ja enne uue majandusaasta algust, mistõttu polnud Põllutööministeerium enam seotud kuuekuulise lepingu ülesütlemise tähtajaga. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Tegemist oli olukorraga, kus BES kohaselt tuli lepingu ülesütlemisel järgida lepingus sätestatud, kuid Riigikohtu seisukoht oli, et Põllutööministeerium sai rendilepinguid üles öelda ka majandusaastate vahetusel ilma, et oleks pidanud järgima lepingus sätestatud.

Kuuest arutatud kaebusest ühel korral otsustas Riigikohus kaebuse rahuldada, kuna madalama astme kohus ei arvestanud otsuse tegemisel olulisi dokumente. Ülejäänud viiel korral jättis Riigikohus need rahuldamata. Peamine põhjus, miks kaebused rahuldamata jäeti oli see, et kassaatorid, kelleks olid peamiselt maade rentnikud, polnud päris täpselt aru saanud, kas ja millistel tingimustel oli võimalik rendileping üles öelda ja rentnik maatükilt välja tõsta. See tähendab, et rentnikud püüdsid iga hinna eest jääda maatüki rentnikuks ning püüdsid leida põhjuseid, miks polnud rendilepingu ülesütlemine kehtiv. Näiteks väideti, et rendileandjal polnud õigust rendilepingut üles öelda, kuivõrd maatükk tuli maaseaduse alusel riigile võõrandada või et Põllutööministeeriumiga oli sõlmitud suuline rendileping ilma, et neid

¹⁰⁴ RKTOo 29.01.1925, 100 – ERA 1356.3.35. Villem Varese kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Põllutööministeeriumi nõudes kaebaja vastu maatükilt väljatõstmise asjas.

¹⁰⁵ Balti eraseaduse § 3105: „Viivis tähendas protsenti rahasummast, mida tuli maksta, kui takistati raha kasutamist, st ei makstud raha õigel ajal ära.“

väiteid oleks tõendatud. Seega võib väita, et rentnikud kasutasid kõikvõimalikke variante, et jääda edasi rendilepingu alusel maatüki kasutajaks. Samuti püüti enda kasuks pöörata maaseaduse kui eriseaduse kohaldamist BES-i suhtes eelisjärjekorras, kuna just maaseaduse alusel muutusid teatud rendilepingud tühiseks ning Põllutöoministeerium sai otsustada rendilepingute uuendamise või lõpetamise üle.

Selles alapeatükis viitas Riigikohus kolmel korral maaseaduse kui eriseaduse ja BES-i kui üldnormi vahekorra probleemile. Näiteks oli Riigikohus seisukohal, et Põllutöoministeeriumiga oli võimalik sõlmida üksnes kirjalik rendileping arvestades seda, et Põllutöoministeerium oli avalik riigiasutus. BES aga ei sätestanud otsesõnu kirjaliku rendilepingu sõlmimise kohustust. Seega, kuna Põllutöoministeerium õigus rendilepingu sõlmimiseks riigistatud maade osas tulenes maaseadusest ja arvestades maaseaduse prioriteetsust BES-i ees, tuli lähtuda maaseadusest kui eriseadusest.

2.6. Vaidlused seoses riigistatud maade valduse rikkumisega

Valduse ennistamise nõue oli võimalik esitada juhul, kui maatüki valdajal takistati tema valduses olnud maatüki kasutamist ebaseaduslikult. Rikutud valduse ennistamise nõude eeldused tulenesid aga BES §-dest 651 ja 628 ning Ts.Kp.S §-dest 1806¹⁰⁶ ja 1807¹⁰⁷. Eelnimetatud nõude eeldused olid järgmised: 1) isik pidi maad kasutama; 2) maa kasutus pidi olema reaalne ja pidev; 3) isikul pidi olema maa kasutamise õigus; 4) maa kasutamine pidi olema takistatud kellegi poolt (st pidi esinema rikkumine); 5) rikkuja omavolitsemine. Nõude esitaja pidi olema vaidluse all olnud maatüki valdaja BES § 626 mõttes, mitte üksnes selle kasutaja. BES § 626 nägi ette, et kui isik, kelle valduses oli maatükk, tunnistas asja valdajaks teise isiku, siis ei loetud teda asja valdajaks, vaid asja kasutajaks. BES § 625 defineeris asja valduse, mis tähendas, et isikul oli asja üle täielik voli ja õigus ning ta vastutas asja eest. See tähendas seda, et asi oli isiku täielikult võimu all, mis omakorda võimaldas tal teha sellega seda, mis soovis. Samas sätestas BES § 652, et asja ei tohtinud vallata salaja ega sunniga, vaid valdus

¹⁰⁶ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 1806: „Rahukogule allusid:

- 1) nõuded kinnisvara osas, mille väärtus oli kuni 1000 krooni, samuti allus nõue rahukogule siis, kui nõude esitajale ei olnud kahjunõude suurus nõude esitamisel teada, kuid kui nõude esitaja ise arvas, et kahjunõue ei olnud üle 1000 krooni;
- 2) nõuded kahjustatud omandi taastamiseks;

nõuded rikutud valduse ennistamiseks, kui sellest ei olnud möödas enam kui aasta.“

¹⁰⁷ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 1807: „Rikutud valduse ennistamise nõude esitamisel rahukogu taastas rikutud valduse, lahendamata seejuures kinnisvara omandiõiguse küsimust. Kui nõude esitamise tähtaeg lasti mööda, siis rahukogu keeldus valduse ennistamisest.“

pidi olema tekkinud õiguslikult (BES § 651). Nimelt BES § 682 järgi oli asja valdus seaduse erikaitse all.

Rikutud valduse ennistamise nõude eeldusena ei käsitletud maatüki omandiõigust tulenevalt Ts.Kp.S §-dest 73¹⁰⁸ ja 1807, mistõttu väited vaidluse all olnud maatüki omandiõiguse suhtes olid tähtsusetud. BES § 693 nägi ette, et kinnisvara valdus, mis isikult jõuga ära võeti, taastati kohtu poolt niipea, kui väljaaetu tõendas, et hoopis talle kuulus maatüki valdusõigus ja ta aeti oma maatükilt jõuga ära. Valdus taastati vaatamata sellelegi, et jõu kasutaja oma omandiõigust tõendada püüdis. Samas sätestas BES § 688, et kui kostja tõendas, et hageja võttis tema käest kinnisvara omandi ära ebaseaduslikult (vägivallaga või salaja), siis lükati hageja kaebus tagasi. Kuid kostja väide, et hageja võttis kellegi kolmanda isiku omandi ebaseaduslikult ära, jäeti tähelepanuta. Valduse rikkumisel korral võimaldas BES § 685 isikul, kelle valdust rikuti, nõuda kohtu kaudu nii kaitset valdusele kui ka hüvitist valduse rikkumisel tekkinud kahju eest. BES § 3444 alusel pidi kahju hüvitama rikkuja.

Valduse rikkumisest tekkinud kaebustega pöörduti 1925.-1929. aastal Riigikohtu poole kokku seitsmel korral: 1925. aastal kuuel ning 1929. aastal ühel korral. Kõigis neis kaasustes rajati valduse ennistamise nõuded Põllutööministeeriumi või ringkonnavalitsejaga sõlmitud rendilepingutele. Nimelt Põllutööministeeriumi korraldusel asusid reformi ellu viima ringkonnavalitsejad, kellel oli õigus sõlmida üle võetud maade suhtes ka rendilepinguid.¹⁰⁹ Ringkonnavalitseja tegutses maatüki äravõtmisel ja uute rendilepingute sõlmimisel Põllutööministeeriumi ametnikuna, kelle volitus tulenes maaseadusest. See aga tekitas inimeste seas segadust ning inimesed ilmselt polnud veel kohanenud sellega, et maareformi tagajärjel muutusid rendilepingud kehtetuks ning et Põllutööministeerium sai ringkonnavalitseja vahendusel sõlmida nende maade suhtes uusi rendilepinguid, mistõttu esitati valduse ennistamise nõudeid.

1925. aasta kohtuasjas nr 372¹¹⁰ tegeles Riigikohus kaebusega, milles Mart Vaarak ja Leena Laos leidsid, et Reet Laose kaebus nende vastu rikutud valduse ennistamise asjas polnud

¹⁰⁸ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 73: “Rikutud valduse ennistamisel rahukohtunik taastas valduse lähtuvalt sellest, kes oli maatüki valdaja ning pööramata tähelepanu sellele, kes oli maa omanik. Rahukohtunik jättis valduse taastamata, kui nõude esitamise tähtaeg oli möödunud, kuid hageja ei kaotanud õigust esitada nõuet.”

¹⁰⁹ Tael, Kadri. Maareformi elluviijad kohtadel: riigimaade ülemad ja ringkonna valitsejad. Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 2016. Tartu 2017, lk 96.

¹¹⁰ RKTOo 26.03.1925, 372 – ERA 1356.3.35. Mart Vaaraku ja Leena Laose esindaja vandeadvokaat H. Sootsi kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Reet Laose nõudes M. Vaaraku ja L. Laose vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

põhjendatud. Selles kaasuses kaebas R. Laos selle üle, et maa, mida ta rentis, anti ringkonnaavalitseja poolt teistele inimestele rendile. R. Laose rendileping kestis kuni 1. maini 1923 ning pärast lepingu tähtaja möödumist võttis ringkonnaavalitseja R. Laoselt maad ära ja andis M. Vaarakule ja L. Laosele rendile. R. Laos nõudis oma valduse taastamist BES §-de 693 ja 688 alusel. Rahukogu leidis, et ringkonnaavalitsejal ei olnud õigust ilma kohtuotsuseta maad R. Laoselt ära võtta, mille tõttu rahukogu tühistas rahukohtuniku otsuse ja otsustas ennistada R. Laose valduse. Riigikohus leidis, et rahukogu jättis tähelepanuta, et ringkonnaavalitseja tegutses riigistatud maid kodanikele andes Põllutööministeeriumi ametnikuna ja vastavalt maaseadusele ja teistele kehtivatele seadustele. Seega M. Vaarak ja L. Laos, kes said maad ringkonnaavalitsejalt, ei võtnud maad R. Laoselt ära omavoliliselt, mistõttu rikutud valduse ennistamiseks puudus BES §-de 693 ja 688 järgi alus, kuna R. Laoselt ei võetud maatüki valdust ebaseaduslikult ära. Kui R. Laos leidis, et ringkonnaavalitseja ei käitunud õigesti, kui talt maad ära võttis ja M. Vaarakule ja L. Laosele andis, siis oleks ta pidanud kaebuse esitama ringkonnaavalitseja tegevuse peale ega tohtinud M. Vaarakut ja L. Laost süüdistada omavolilises maa äravõtmises. Kõike seda arvestamata jättes rikkus rahukogu BES § 693 ja § 688 ning Ts.Kp.S § 129, mistõttu Riigikohus otsustas kaebuse rahuldada ja rahukogu otsuse tühistada.

Sellest kaasusest selgus, et endine rentnik püüdis eraõiguslike normide (BES §-de 688 ja 693) kaudu maatükki tagasi rendile saada väites, et ringkonnaavalitsejal polnud õigust talt maatükki ära võtta ja teistele anda. Siinkohal ei arvestanud nii endine rentnik kui ka rahukogu seda, et ringkonnaavalitseja volitus maatüki äravõtmiseks tulenes maaseadusest (maaseaduse §-d 1 ja 2), kuna tegemist oli mõisamaaga, mis tuli maaseaduse alusel riigile võõrandada. Seega kui ringkonnaavalitseja andis maatüki seaduslikus korras teistele isikutele rendile, siis ei kasutanud need isikud maatükki ebaseaduslikult ning valduse ennistamise nõude esitamine nende vastu oli alusetu. Lisaks ei saanud maatüki omavolilises äravõtmises süüdistada neid, kes said maa ringkonnaavalitseja käest rendile. Kuna asjaga tegeles haldusorgan ning eraisikud ei läinud omavoliliselt maad kasutama, siis tulnuks kaevata haldusorgani tegevuse peale (eelduslikult administratiivkorras).

1925. aasta kohtuasjas nr 375¹¹¹ tegeles Riigikohus Konstantin Jürgenfeldti kaebusega, milles ta esitas rikutud valduse ennistamise nõude Peeter Tompi vastu. Jürgenfeldt väitis, et ta sai vaidluse all olnud maatüki 2. mail 1913. a ringkonnaavalitseja Jürmannilt ja et Tomp hakkas kasutama tema maatükki 16. mail 1923. a. Jürgenfeldt leidis veel, et enne kui

¹¹¹ RKTOo 26.03.1925, 375 – ERA 1356.3.35. Konstantin Jürgenfeldti kassatsioonkaebus Rakvere-Paide Rahukogu otsuse peale kaebaja nõudes Peeter Tompi vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

Põllutööministeerium tahtis maatüki Tompile anda, oleks pidanud tema valduse seaduslikult lõpetama, kuna ta ei loobunud maatüki valdamisest. Jürgenfeldt palus BES §-de 681, 682, 694, 337, 4103, 4104, 4125 ja Ts.Kp.S §-de 81, 105, 106¹¹², 181¹¹³ ja 181¹¹⁴ rikkumise tõttu rahukogu otsuse tühistada. Riigikohus leidis, et kaebuse rahuldamiseks puudus mõjuv põhjus. Vaidlusaluse maatüki puhul oli tegemist maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandatud maatükiga. Rahukogu arutas küsimusi, kas Jürgenfeldt sai maatüki 2. mail 1923. a ringkonnaalitsejalt ja asus maatükki faktiliselt valdama ning kas Tomp hakkas 16. mail 1923. a tema valdust omavoliliselt rikkuma (st maatükki kasutama). Rahukogu leidis, et Jürgenfeldt ei saanud maatüki valdajaks ja et Tomp ei hakanud maatükki omavoliliselt valdama, kuna ringkonnaalitseja ei andnud maatükki mitte Jürgenfeldtile, vaid Tompile. Need küsimused kuulusid asja sisusse, mida Riigikohus KAS § 5 alusel ei arutanud. Riigikohus selgitas, et kui Jürgenfeldt oleks Põllutööministeeriumiga sõlmitud rendilepingu alusel maatükki valdama asunud, ei oleks saanud Põllutööministeeriumi ametnikud anda sama maatükki teistele. Mis puutus Jürgenfeldti väitesse, justkui oleks rikutud erinevaid BES norme, siis selles osas Riigikohus leidis, et Jürgenfeldt ei viidanud, milles ta nende paragrahvide rikkumist nägi, vaid ainult väitis, et neid norme rikuti. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Seega tuli rikutud valduse ennistamise nõude esitamisel tõendada selle nõude eelduste olemasolu (st hageja poolt maatüki valdamine ja kostja poolt maatüki omavoliline kasutamine). Valduse ennistamise nõuet polnud võimalik rahuldada, kui väidetav valduse rikkuja kasutas maatükki kehtiva rendilepingu alusel. Sellest kaasusest selgus, et hoopis kaebuse esitaja kasutas maatükki omavoliliselt, kuna Põllutööministeerium ei olnud sõlminud temaga maatüki kasutamiseks rendilepingut.

1925. aasta kohtuasjas nr 435¹¹⁵ tegeles Riigikohus Miina Ermeli kaebusega, milles ta esitas Anna Tarendi vastu valduse ennistamise nõude. Selles kaasuses kasutas Tarend ringkonnaalitsejaga sõlmitud rendilepingu alusel maatükki, mis kuulus enne maatüki riigile võõrandamist Ermelile. Ermel väitis, et Tarend rikkus tema valdust sellega, et kasutas loata tema maatükki. Rahukogus selgus, et vaidlusaluse maatüki andis Tarendile ringkonnaalitseja, kuivõrd tegemist oli maaseaduse alusel riigile võõrandatud maatükiga. Riigikohtu arvates

¹¹² Tsiviilkohtupidamise seaduse § 106: „Kirjalike dokumentide sisu, mis olid ettenähtud korras koostatud, polnud võimalik ümber lükata tunnistajate ütlustega.“

¹¹³ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 181: „Rahukogu kinnitas oma otsuse häälteenamusega.“

¹¹⁴ Tsiviilkohtupidamise seaduse § 181¹: „Rahukogu otsused motiveeriti kas kohtu enda algatusel või mõne asjaosalise palvel. Rahukogu otsused kirjutati § 139, § 141 ja § 142 korras, märkides asja otsustanud kohtunike nimed.“

¹¹⁵ RKTOo 08.04.1925, 435 – ERA 1356.3.36. Miina Ermeli kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale kaebaja nõudes Anna Tarendi vastu maatüki tagastamise asjas.

õigustas see asjaolu Ermeli valduse ennistamise nõude tagasilükkamist, kuna selle nõude esitamine oli võimalik, kui kostja rikkus kaebaja valdust omavoliliselt (Ts.Kp.S §-d 1806 p 2 ja 1807), mida antud juhul ei esinenud, kuna Tarendil oli õigus seda maatükki kasutada. Riigikohtu arvates oli tähtsusetu ka Ermeli väide selle kohta, et rahukogu eksis, kui leidis, et vaidlusalune maatükk võeti talt ära ringkonnavalitseja käsul ja anti kostjale, kuna ta ei vaidlustanud seda seaduses ette nähtud tähtaja jooksul. Seetõttu polnud ka Tarendi poolt maatüki kasutamine valduse omavoliline rikkumine. Samuti polnud Riigikohtu arvates antud asjas tähtsust sellel, kas ringkonnavalitseja korraldus oli õige või mitte, vaid sellel, kas Tarend rikkus omavoliliselt Ermeli valdust. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Ka sellest kaasusest selgus, et kuna valduse ennistamise nõude eeldused (valduse rikkumine kostja poolt) polnud täidetud, polnud võimalik kaebaja valdust ennistada.

1929. aasta kohtuasjas nr 302¹¹⁶ tegeles Riigikohus Kusta Timkovi kaebusega, milles ta esitas Jaan Stepperi vastu valduse ennistamise nõude. Timkov väitis, et Stepper kasutas tema maatükki omavoliliselt. Samas väitis ta ka seda, et ringkonnavalitseja andis vaidlusaluse maatüki Stepperile. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta, kuna Timkov väitis ise, et ringkonnavalitseja andis Jaan Tiska soovil vaidlusaluse krundi Stepperile ja esitas Põllutöoministeeriumile kinnistamiseks. Riigikohus arvates polnud ka põhjust, miks ringkonnavalitsejal poleks olnud õigust maaseaduse alusel riigile võõrandatud maatükki Stepperile anda. Seega Stepper ei hakanud krunti omavoliliselt kasutama, vaid seetõttu, et see anti talle.

Nende kaasuste puhul jäeti rikutud valduse nõuded rahuldamata, kuna nende puhul polnud tõendatud nõude üht peamist eeldust, st maatüki omavolilist kasutamist (Ts.Kp.S §-d 1806 p 2 ja 1807). Inimesed polnud ilmselt harjunud selle süsteemiga, kus Põllutöoministeerium võttis maaseaduse alusel riigistamisele kuulunud maad üle, mille tagajärjel muutusid kehtetuks kõik nende maade kohta sõlmitud rendilepingud ning Põllutöoministeerium sai sõlmida nende maade suhtes uued rendilepingud. Seega ei võetud endistelt rentnikel maid ära seadusevastaselt, vaid seaduses (maaseaduses) ettenähtud korras ning anti Põllutöoministeeriumi poolt samas seaduses ja selle rakendamismäärustes ettenähtud korras rendilepingu alusel taas rendile. Seetõttu ei kasutanud rentnikud maatükki seadusevastaselt ega rikkunud endiste maaomanike valdust, kuna maatüki kasutusõigus tulenes Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingust.

¹¹⁶ RKTOo 11.04.1929, 302 – ERA 1356.3.50. Kusta Timkovi kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale kassaatori nõudes Jaan Steppneri vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

Sel põhjusel polnud endistel maaomanikel alust ega põhjust esitada valduse ennistamise nõudeid.

1925. aasta kohtuasjas nr 203¹¹⁷ tegeles Riigikohus rentniku valduskaitse teemaga. Selles kaasuses esitas Jüri Burmeister Põllutööministeeriumi vastu valduse ennistamise nõude, kuna Põllutööministeerium takistas tal rendil olnud maatüki kasutamist. Põllutööministeerium esitas kaebuse, milles ta leidis, et Jüri Burmeisteri nõue Põllutööministeeriumi vastu rikutud valduse ennistamise asjas polnud põhjendatud. Põllutööministeerium leidis, et Burmeisteril kui rentnikul polnud õigust esitada valduse ennistamise nõuet, kuna ta ei olnud maatüki omanik, vaid rentnik. Riigikohus selgitas, et rentnik polnud asja, vaid oma rendiõiguse valdaja. Sellist rendiõiguse valdust võis rentnik igäihe vastu kaitsta. Polnud põhjust rentnikku sellisest kaitsest ilma jätta. Seega oli Burmeisteril õigus esitada Põllutööministeeriumi vastu rikutud valduse ennistamise nõue. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Seega oli Riigikohus selles kaasuses seisukohal, et valduse ennistamise nõuete esitamisel polnud oluline omandiõiguse küsimus, vaid see, kelle valduses oli maatükk (BES § 625). Seega oli ka rentnikel kui rendilepingu alusel maade seaduslikel valdajatel õigus esitada valduse ennistamise nõue valduse rikkuja vastu.

Selles kaasuses tekkis küsimus, kellel oli õigus esitada valduse rikkumise korral valduse ennistamise nõue. Vastavalt BES §-dele 651 ja 628 ning Ts.Kp.S §-dele 1806 ja 1807 ei pidanud nõude esitaja olema maatüki omanik, vaid valduse ennistamise nõude esitamine oli võimalik, kui nõude esitaja tõendas, et tal oli vaidlusaluse maatüki suhtes valdusõigus (BES § 625). Valdusõigus võis vabalt tuleneda ka sellest, kui maatükki kasutati rendilepingu alusel, mis nägi ette, et rentnikul oli õigus maatükki kasutada ja vallata. Seega võis rentnikku, kes kasutas maatükki rendilepingu alusel, pidada maatüki kasutajaks, kellel oli õigus esitada valduse rikkuja vastu valduse ennistamise nõue.

1925. aasta kohtuasjas nr 520¹¹⁸ tegeles Riigikohus Leena Paltsmar kaebusega, milles ta vaidles vastu Tõnis Kõrge nõudele rikutud valduse ennistamise asjas. Kõrge väitis, et Paltsmar kasutas tema maatükki ebaseaduslikult, mistõttu ta esitas Paltsmari vastu valduse ennistamise nõude. Paltsmar vaidles nõudele vastu ja väitis, et Põllutööministeeriumi esindaja andis talle maatüki, mida tõendas ka jõustunud kohtuotsus. Riigikohtu arvates oli see tõendamata, kuna Paltsmar ei

¹¹⁷ RKTOo 19.02.1925, 203 – ERA 1356.3.35. Põllutööministeeriumi esindaja vandeadvokaat N. Taltsi kassatsioonkaebus Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuse peale Jüri Burmeisteri nõudes Põllutööministeeriumi vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

¹¹⁸ RKTOo 07.05.1925, 520 – ERA 1356.3.36. Leena Paltsmari kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Tõnis Kõrge nõudes kaebaja vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

selgitanud, millises asjas otsus tehti ega lisanud selle otsuse ära kirja. Samuti väitis Paltsmar, et rentnik ei tohtinud rentniku vastu rikutud valduse ennistamise nõuet esitada. Riigikohus ei nõustunud ka selle väitega ning selgitas, et rentnikel oli siiski õigus esitada üksteise vastu eelnimetatud nõudeid. Riigikohus otsustas kaebuse neil põhjustel rahuldamata jätta. Niisugustele järeldustele jõudis Riigikohus ka 1925. aasta kohtuasjas nr 595¹¹⁹, milles Samuel Maask esitas kaebuse Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale, millega rahuldati Jaan Tigasoni nõue tema vastu rikutud valduse ennistamise asjas. Selles kaasuses esitas Tigason Maaski vastu valduse ennistamise nõude, kuna Maask kasutavat tal (Tigasonil) rendil olnud maatükki ilma seadusliku aluseta. Maask vaidles nõudele vastu ja väitis, et ta kasutas maatükki Põllutöoministeeriumiga sõlmitud rendilepingu alusel ja et Tigason, olles ise rentnik, ei tohtinud tema kui rentniku vastu valduse ennistamise nõuet esitada. Maask ei tõendanud, et tal oli õigus maatükki kasutada, kuna ta ei esitanud selle kohta ühtegi rendilepingut. Samuti selgitas Riigikohus, et valduse ennistamise nõude võis esitada ka rentnike vastu, st kaebaja ei olnud sunnitud esitama kaebust rendileandja vastu, kui valdust rikkus rentnik. Vastavalt BES §-dele 651 ja 628 ning Ts.Kp.S §-dele 1806 ja 1807 võis isik, kelle valdust rikuti sellega, et tema valduses olnud maatükki kasutati ilma õigusliku aluseta, esitada valduse ennistamise nõude.

Nende kahe kohtuasja (nr 520 ja 595) puhul jäi selline mulje, justkui oleks inimestel tekkinud lähtuvalt kohtupraktikast arusaam, et (endine) rentnik ei tohtinudki enam mingeid valduse ennistamise nõudeid esitada. Sellise väärarusaama põhjuseks võis olla see, et asjaga oli nüüd seotud Põllutöoministeerium ja kohtud jätsid seetõttu maaseaduse alusel välja antud rendikohtade puhul endiste rentnike nõuded õigustatult rahuldamata. Jääb mulje, et inimesed hakkasid uskuma, nagu endised rentnikud ei võinudki enam mingeid valduse ennistamise nõudeid esitada.

Seitsmest arutatud kaebusest ühel juhul Riigikohus rahuldab kaebuse, kuna madalama astme kohus eksis, kui arvas, et ringkonnaalitseja ei tohtinud ilma kohtuotsuseta rentnikult maad ära võtta ja teistele anda. Ringkonnaalitseja tegutses maatüki äravõtmisel Põllutöoministeeriumi ametnikuna, kelle volitus maatüki äravõtmiseks tulenes maaseadusest. Seega oli ka selles alapunktis oluline järgida maaseaduses sätestatud korda maade kasutamisel. Ülejäänud kuuel korral jättis Riigikohus kaebused rahuldamata. Peamine põhjus, miks kaebused rahuldamata jäeti oli see, et kassaatorid väitsid alusetult, et nende valdust rikuti. Alusetute kaebuste esitamise

¹¹⁹ RKTOo 28.05.1925, 595 – ERA 1356.3.36. Samuel Maaski kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale Jaan Tigasoni nõudes kaebaja vastu rikutud valduse ennistamise asjas.

ühiks põhjuseks võis omakorda olla esiteks see, et inimesed polnud veel kohanenud sellega, et maareformi tagajärjel muutusid kehtetuks kõik maaseaduses sätestatud maade kohta sõlmitud rendilepingud ning Põllutööministeerium sai sõlmida nende maade suhtes rendilepingu uute rentnikega, kes võisid sel alusel maatükki vallata. Samas leidis ka kaasusi, kus väideti, et maatüki valdusõigus saadi ringkonnavalitsejaga sõlmitud rendilepingu alusel, kuid tegelikult niisugust lepingut polnud olemaski. Tulenevalt sellest, et valduse ennistamise nõudeid esitati isegi maatükki valdama ja kasutama õigustatud isikute vastu, võib väita, et endised rentnikud püüdsid kasutada iga võimalust, et saada maatükk taas oma valdusesse.

3. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrase rakendamine

3.1. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrus

Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrase¹²⁰ (edaspidi ka määrus) puhul oli tegemist õigusaktiga, mis andis maade endistele rentnikele teatud tingimustel võimaluse jääda maatüki rentnikuks ka pärast rendilepingu lõppemist. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrase eesmärgiks võis ilmselt olla leevendada maareformiga kaasnenud ebameeldivaid tagajärgi maade rentnike jaoks. Nimelt selle määrase alusel pikendati rentniku rendileping, kui rendileandja rendilepingu lõpetas ja kui rentnik avaldas soovi lepingu pikendamiseks. Seega oli selle määrase puhul tegemist rentnike jaoks väga olulise õigusaktiga, mis võimaldas jääda maatüki rentnikuks ka pärast rendilepingu lõppemist. Kuid see määrus ei kehtinud maaseaduse alusel riigistatud maade kohta (määrase § 1), kuna nende maade rendilepingute suhtes jäeti otsustusõigus Põllutöoministeeriumile, kes riigistamisele kuulunud maid üle võttis (maaseaduse § 5). Lisaks kaotasid võõrandamisele kuulunud maade suhtes sõlmitud rendilepingud oma kehtivuse maaseaduse alusel ilma, et need rendilepingud oleks olnud vaja eraldi üles öelda. Määrase alusel pikendamisele kuulunud maade rendilepingute lõpetamise üle otsustasid eraisikutest rendileandjad.

Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrus sisaldas kokku seitset paragrahvi. Riigikohtu tsiviilosakond viitas 1925.–1929. aasta kohtulahendites eelnimetatud määrase kolmele erinevale sättele, milleks olid §-d 1, 3 ja 4. Enim viidati Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrase §-le 4 (neljal korral). Eelnimetatud määrase säte, millele Riigikohus kõige enam viitas puudutas neid juhtumeid, mil maade rendilepingud jäeti pikendamata. Samuti olid selles sättes ette nähtud olukorrad, kus maatüki rendileping pikendati rentniku soovil igal juhul. Lisaks viitas Riigikohus määrase §-dele 1 ja 3 vastavalt kahel ja ühel korral. Määrase § 1 nägi ette, milliste maade rendilepingud kuulusid selle määrase alusel pikendamisele ja millised mitte. Sama määrase § 3 sätestas tingimuse, mis oli vaja täita, et rentniku rendileping pikendataks.

¹²⁰ Määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44.

3.2. Maade rentimisest tekkinud õiguslikud vaidlused

Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 1 järgi loeti maade rendilepingud, mis Ajutise Valitsuse 21. märtsi 1919. a määrusega¹²¹ pikendati, rentniku soovil uuendatuks kuni 1. maini 1921 üksnes nende maade suhtes, mis jäeti maaseaduse alusel riigile võõrandamata. Määruse § 1 kohaselt ei kehtinud see määrus nende maade suhtes, mis 10. oktoobri 1919. a maaseadusega riigile võõrandati. See tähendab, et rendilepingud nende maade suhtes, mis maaseaduse alusel riigile võõrandati, pikendamisele ei kuulunud. Sama määruse § 3 alusel pidi rentnik teavitama vallavalitsust rendilepingu pikendamise soovist hiljemalt 15. aprilliks 1920. a ning vallavalitsus oli kohustatud seitsme päeva jooksul teavitama rendileandjat rentniku soovist rendilepingut pikendada. Samas võis juhtuda, et maatüki rendilepingut ei pikendatudki vastavalt rentniku soovile, sest määruse § 4 järgi võis jätta määruse §-s 1 nimetatud maade rendilepingud pikendamata järgmistel juhtudel: a) kui rendileandja teenis või oli teeninud rahvaväes ja tahtis ise 1. maist 1920. a maad harima hakata; b) kui rendileandja oli sunnitud maa välja rentima põhjusel, et meessoost perekonnaliige astus sõjaväkke, kuid kes (sõjaväkke astunud meessoost perekonnaliige) soovis alates 1. maist 1920. a ise maad harima hakata, c) kui rentnik avaldas maasaamiseks soovi ja riigimaade väljaandmise määruste alusel tema soov rahuldati, d) kui rentnik või tema perekonnaliige oli seaduslikus korras karistatud viinamüügi pärast. Samas rendilepingud maade suhtes, millel rentnikul olid hooned, pikendati rentniku soovil igal juhul. Kui hoonealuse maa suurust polnud lepingus sätestatud, jäeti hoonele 1/3 tiinu maad.

Selles alapeatükis analüüsitavad kaasused käsitlevadki väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse sätete rakendamist Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas aastatel 1925–1929. Sel perioodil esitati Riigikohtu tsiviilosakonnale kokku kuus kaebust: 1925. aastal neljal korral ning 1928. aastal kahel korral. Kõik need kaebused puudutasid maade rendilepingute kehtivust, st lõpetamist või pikendamist.

1925. aasta kohtuasjas nr 107¹²² tegeles Riigikohus rentniku maatükilt väljatõstmise temaatikaga. Selles kaasuses tahtis Aleksander Ormisson Paul Friedlandi maatükilt välja tõsta, kuna mitte Friedland polnud maatüki rentnik, vaid tema isa, kes oli vahepeal surnud. Ormisson

¹²¹ Ajutise Valitsuse määrus. 21.03.1919. – RT 1919.

¹²² RKTOo 05.02.1925, 107 – ERA 1356.3.35. Aleksander Ormissoni kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale kaebaja nõudes Paul Friedlandi vastu maatükilt väljatõstmise ja 5100 marga kahjutasu asjas.

oli seisukohal, et Friedlandi isa surmaga lõppes ka nendevaheline rendileping. Friedland väitis, et augustis 1922. a suri tema isa ja pärandas oma õigused talle. Friedland nimelt rentis vaidlusalust maatükki, mida tõendas ka tema poolt esitatud rendileping. Riigikohtu arvates oli Friedlandi väide asjaoludega kooskõlas ning leidis, et maatüki rentimise õigus läks pärimise teel Friedlandile üle. Seega tunnistas rahukogu Riigikohtu arvates õigesti selle maatüki rendilepingu väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 1 alusel kehtivaks. Riigikohus selgitas, et Friedlandil tuli selle rendilepingu alusel Ormissonile renti maksta, kui ta võttis pärijana üle oma isa rendilepingu. Riigikohtu arvates luges rahukogu õigustatult tõendamatuks Ormissoni väite, et Friedland pakkus talle vähem renti kui tal oleks olnud õigus saada, kuna Ormisson ei tõendanud seda. Riigikohus leidis, et kaebus oli põhjendamatult ja jättis selle rahuldamata.

Kohtulahendis nr 107 tekkis küsimus, kas rendilepingut oli võimalik pikendada väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 1 alusel, kui rentnik suri. Rendileandjast hageja seisukoht oli, et rendilepingu pikendamine polnud võimalik, kuna rentnik oli surnud ning kostjaga (rentniku pojaga) ta rendilepingut sõlminud polnud. Hageja püüdis kostja maatükilt välja tõsta ja leidis, et kostjal polnud õigust taotleda rendilepingu pikendamist eelnimetatud määruse alusel, kuna kostja ei olnud rentnik. Selles kaasuses oli tegemist maatükiga, mida maaseaduse alusel riigile ei võõrandatud, mistõttu maatüki rendileping pikendati määruse § 1 alusel, kui rentnik selleks soovi avaldas ning sellisel juhul võis rentnik jätkata maatüki kasutamist kehtiva rendilepingu alusel. Seega sõltus see, kas kostja sai taotleda rendilepingu pikendamist sellest, kas kostjat sai pidada maatüki rentnikuks. Rentnik, kellega rendileandja rendilepingu sõlmis oli kostja isa, kes pärandas surma korral oma rendiõiguse kostjale, mistõttu sai kostjast maatüki uus rentnik. Hageja aga jättis selle asjaolu tähelepanuta. Seega polnud hagejal võimalik rentnikku maatükilt välja tõsta, kui rentnik omandas vaidlusaluse maatüki rendiõiguse pärimise teel. Sel alusel võis kostja maatüki rentnikuna taotleda rendilepingu pikendamist eelnimetatud määruse (§-de 1 ja 3) alusel. Seega oli selle määruse alusel võimalik pikendada ka neid rendilepinguid, mis läksid pärimise teel ühelt isikult teisele üle. Kohtulahendi nr 107 eripäraks on ka see, et rentnik püüdis tugineda väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrusele kui erinorme kehtestavale õigusaktile, mis oleks tema arvates pidanud kummutama üldnormi õiguste pärimisest. Samas tuli sellest kohtulahendist selgesti välja, et see määrus reguleeris küll üht eripärast gruppi rendilepingutest, kuid ei kummutanud ka nende puhul vähemalt pärimisõiguse osas kehtinud üldnorme.

1925. aasta kohtuasjas nr 322¹²³ tegeles Riigikohus samuti rentniku maatükilt väljatõstmise teemaga. Selles kaasuses soovis Toomas Jürs mitu aastat pärast väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse kehtestamist, et tema rendileping pikendataks selle määruse alusel. Rahukogu tema soovi ei rahuldanud ning otsustas vastavalt Mihkel Toome nõudele ta maatükilt välja tõsta. Jürs oli seisukohal, et rahukogu rikkus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrust, kui asus seisukohale, et antud juhul ei kuulunud poolte vahel sõlmitud rendileping pikendamisele. Riigikohus selle väitega ei nõustunud ja leidis, et rahukogu ei rikkunud oma otsusega väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 1, kui ei pikendanud rendilepingut, kuna seda ei pikendatud ka varasematel aastatel. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta. Selles kaasuses oli Riigikohus sisuliselt seisukohal, et kohus võis keelduda rentniku taotlusest rendilepingut pikendada, kui seda ei olnud pikendatud ka varasematel aastatel. Põhjus, miks rendilepingut ei pikendatud võis seisneda selles, et juba varem võidi jätta rendileping pikendamata mõnel määruse §-s 4 sätestatud alusel, näiteks seetõttu et rendileandja soovis ise maad harima hakata (määruse § 4 p 1). See, et rendilepingu pikendamise soov esitati aastaid hiljem, võis tuleneda näiteks ka sellest, et määruuses sätestatu polnud kaebuse esitajale arusaadav.

1925. aasta kohtuasjas nr 479¹²⁴ tegeles Riigikohus rentnike maatükilt väljatõstmist puudutanud vaidlusega. Jaak Kärp ja Hans Unt nõudsid rentnike Ano ja Mari Karu ning Hans ja Katta Mulgi maatükilt väljatõstmist, kuna rendileping oli lõppenud. Selles kaasuses Kärp ja Unt sõlmisid Mulkidega maatüki rendilepingu ning pärast rendilepingu lõppemist nõudsid rentnike väljatõstmist sellelt maatükilt. Riigikohus selgitas, et väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 4 nägi ette, et rendilepingud maade suhtes, millel rentnikul olid hooned, pikendati igal juhul. Kui aga hoonealuse maa suurust leping ei sisaldanud, jäeti hoonele 1/3 tiinu maad. Seega, kuna Kärpi ja Unti väidete kohaselt oli rentnike valduses Tuhalaane Tinni maast ½ vakamaad, millel asusid majad, oli rahukogu õigustatud kinnitama rahukohtuniku otsuse, millega lükati tagasi nõue rentnikud eelnimetatud maatükilt välja tõsta ja kohustada neid oma hooned sellelt maatükilt ära vedama isegi vaatamata sellele, et rahukogu tegi kindlaks, et Kärp ja Unt olid rentnikega sõlmitud rendilepingu 1917. a kevadel üles öelnud. Riigikohus otsustas kaebuse rahuldamata jätta.

¹²³ RKTOo 19.03.1925, 322 – ERA 1356.3.35. Toomas Jürsi esindaja Ida Jürsi kassatsioonkaebus Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale Mihkel Toome nõudes T. Jürsi vastu väljatõstmise asjas.

¹²⁴ RKTOo 30.04.1925, 479 – ERA 1356.3.36. Johan Unti pärandi hooldaja Jaak Kärpi ja Hans Unti kassatsioonkaebust Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuse peale surnud J. Unti pärandi nõudes Ano ja Mari Karu, Hans ja Katta Mulgi vastu maatükilt väljatõstmise asjas.

1925. aasta kohtuasjas nr 927¹²⁵ tegeles Riigikohus rentniku maatükilt väljatõstmise probleemiga. Karl Sukk rentis Tartu Linnavalitsuselt maatükki. Pärast maatüki rendilepingu lõppemist nõudis Tartu Linnavalitsus Sukalt maatüki tagastamist. Linnavalitsus väitis, et Sukal polnud enam õigust vaidlusalust maatükki kasutada, kuna rendileping oli lõppenud. Rahukogule esitatud materjalidest selgus, et vaidlusaluse maatüki puhul oli tegemist maatükiga, mis maaseaduse § 1 alusel riigile võõrandati. Riigikohus leidis, et rahukogu võttis ekslikult otsuse tegemisel aluseks määruse väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta, täpsemalt §-i 4, mille kohaselt maade rendilepingud, millel rentnikul olid hooned, pikendati igal juhul, ning pidas vaidlusalust rendilepingut kehtivaks. Riigikohtu arvates jättis rahukogu arvestamata sama määruse § 1, mille kohaselt see määrus ei kehtinud maade suhtes, mis 10. oktoobril 1919. a maaseadusega riigile võõrandati. Riigikohus selgitas, et see säte kehtis kogu määruse suhtes. Paragrahvis 4 sätestatu puudutas juhtumeid, kui oli kohaldatav väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrus, kuid antud juhul tuli rendileping lõpetada määruse § 1 ja maaseaduse § 1 alusel. Näiteks, kui rentnik tuli välja tõsta seetõttu, et ta ei teavitanud oma soovist jääda edasi rentnikuks määruse §-s 3 sätestatud korras, siis jäeti ta siiski maatüki rentnikuks, kui tal oli seal oma maja, mille kohta kohaldati väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrust. Riigikohus oli seisukohal, et rahukogu vastupidine seisukoht oli vastuolus eelnimetatud määrusega. Seega otsustas Riigikohus kaebuse rahuldada ja rahukogu otsuse tühistada, kuna antud juhul polnud võimalik kohaldada väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrust.

Selles kaasuses tekitas segadust, milline õigusakt kuulus kohaldamisele, kui oli vaja otsustada maatüki rendilepingu kehtivuse üle. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 1 sätestas, millistel juhtudel kuulus see määrus kohaldamisele ja millal jälle mitte. Määruse § 1 kohaselt ei kehtinud see määrus maade suhtes, mis 10. oktoobril 1919. a maaseadusega riigile võõrandati. Seega, kui kohus lähtus riigile võõrandatud maatüki suhtes sõlmitud rendilepingu kehtivuse kindlaksmääramisel eelnimetatud määrusest oli ilmselt tegemist lihtsalt eksimusega kohtu poolt. Nimelt riigile võõrandatud maade rendilepingute lõpetamise või uuendamise üle oli õigus otsustada maatüki omanikul. Sõltuvalt sellest, kas Põllutööministeerium oli maatüki realselt üle võtnud või mitte, oli selline otsustamisõigus Põllutööministeeriumil või maatüki eraisikust omanikul.

¹²⁵ RKTOo 26.11.1925, 927 – ERA 1356.3.37. Tartu Linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat J. Ostrati kassatsioonkaebus Tartu-Võru Rahukogu otsuse peale kassaatori nõudes Karl Suka vastu maatüki tagastamise asjas.

1928. aasta kohtuasjas nr 136¹²⁶ tegeles Riigikohus rentniku maatükilt väljatõstmise kaebusega. Rendileandjad Eduard ja August Liin olid sõlminud Mihkel Paaliga maatüki rendilepingu. Pärast rendilepingu lõppemist nõudsid Liinid Paali väljatõstmist maatükilt. Liinid väitsid, et Paal küll kasutas kuni 14. augustini 1915. a maatükki rendilepingu alusel, kuid peale seda lõppes Paali rendileping vallakohtu otsuse alusel, mistõttu nad nõusid Paali väljatõstmist maatükilt. Kohtupalat rahuldab Liinide nõude osaliselt, st tunnistas Zuchna-Kangro nr 14 talu nende omandis olevaks, v.a väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse §-s 4 nimetatud maa-ala ning samas jättis rahuldamata nõude Paali väljatõstmiseks. Riigikohus leidis, et Kohtupalati otsus polnud selles osas, millega jäeti nõue Paali väljatõstmise kohta rahuldamata, piisavalt põhjendatud ja otsustas Kohtupalati otsuse tühistada Ts.Kp.S §-de 339 ja 711 rikkumise tõttu. Riigikohus selgitas, et eelnimetatud väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 4 järgi jäeti kõikidele rentnikele, kellel oli väljaspool linna renditud maal eluhoone, 1/3 tiinu maad ka juhul, kui rendileping selle määruse alusel pikendamisele ei kuulunud. Eelnimetatud sätte kohaldamise eelduseks oli aga see, et isik, kelle väljatõstmist nõuti, pidi kasutama seda maa-ala rendilepingu alusel, kuna selline soodustus oli ette nähtud vaid rentnikele ega laienenud isikutele, kes vaidluse all olnud maatükki kasutasid mõnel muul alusel. Kohtule esitatud materjalide (rendileping ja vallakohtuotsus) alusel selgus, et Paali ja A. Liini vahel oli alates 1908. a rendileping ning vallakohus otsustas 14. augustil 1915. a Paali talust välja tõsta. Riigikohus leidis, et Paal ei tõendanud Kohtupalatis, millisel juriidilisel alusel ta uuesti sellele maatükile elama asus. Pärast väljatõstmist polnud ta enam rentniku staatuses. Seetõttu polnud võimalik Paalile laiendada määruse §-s 4 nimetatud soodustust. Riigikohtu arvates ei õigustanud Kohtupalati otsust ka viide maakorralduse seadustele, kuna küsimuse lahendamine, kas maatükk kuulus korraldamisele, kuulus maakorralduse komisjoni pädevusse, mitte tsiviilkohtu ülesannete hulka. Riigikohus otsustas Liinide kaebuse rahuldada. Seega määruse § 4 järgi jäeti kõikidele rentnikele, kellel oli väljaspool linna renditud maal eluhoone, 1/3 tiinu maad ka juhul, kui rendileping selle määruse alusel pikendamisele ei kuulunud. Kuid selle sätte järgi jäeti 1/3 tiinu maad üksnes rentnikele, kelle rendileping pikendamisele ei kuulunud, mitte isikutele, kes polnud rentniku staatuses ja kes kasutasid maatükki mõnel muul alusel. Samadele järeldustele jõudis Riigikohus ka 1928. aasta kohtuasjas nr 717¹²⁷, milles Riigikohus tegeles samuti rentniku väljatõstmisega maatükilt. Selles kaasuses nõudis

¹²⁶ RKTOo 16.02.1928, 136 – ERA 1356.3.45. Eduard Liini ja August Liini esindaja vandeadvokaat O. Rütli ning Mihkel Paali kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale Eduard ja August Liini nõudes Mihkel Paali vastu omandiõiguse tunnustamise ja väljatõstmise asjas.

¹²⁷ RKTOo 25.10.1928, 717 – ERA 1356.3.47. Aleksander Matto esindaja vandeadvokaat E. Jurmanni kassatsioonkaebus Kohtupalati otsuse peale kassaatori nõudes Jüri Vestbergi vastu omandiõiguse tunnustamise ja väljatõstmise asjas.

Aleksander Matto Jüri Vestbergi väljatöstmist, kuna rendileping nende vahel oli kohtulikult tühistatud. Ka selles kaasuses selgitas Riigikohus, et väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 4 järgi jäeti kõigile rentnikele, kellel oli väljaspool linna renditud maal eluhoone, 1/3 tiinu maad ka juhul, kui rendileping selle seaduse alusel pikendamisele ei kuulunud. 1/3 osa maatükist saamise eelduseks oli aga see, et isik kasutas seda maatükki rendilepingu alusel. Kui rendileping oli kohtulikult tühistatud, polnud isik enam rentniku staatuses ja tema suhtes ei kehtinud määruse § 4.

Nendes kahes kaasuses eksis Kohtupalat väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse § 4 kohaldamisel. Selle sätte järgi pikendati igal juhul rendilepingud nende rentnike puhul, kellel oli väljaspool linna renditud maal eluhoone ning samuti jäeti 1/3 tiinu maad isegi juhul, kui rendileping ei kuulunud määruse alusel pikendamisele. Kuid Kohtupalat ei arvestanud, et see säte oli kohaldatav üksnes rentnike suhtes, kes kasutasid maatükki rendilepingu alusel. Kui rendileping kohtulikult tühistati ja rentnik maatükilt välja tõsteti, polnud ta enam rentniku staatuses ning tal polnud õigust maatükki kasutada ega ka 1/3 tiinu sellest saada.

Kuuest arutatud kaebusest kolme korral jättis Riigikohus need rahuldamata. Peamine põhjus, miks kaebused rahuldamata jäeti oli see, et kassaatoritele tekitas segadust määruse sõnastus, kuivõrd ei saadud päris täpselt aru, millal rendileping kuulus pikendamisele ja millal mitte. Seega võis põhjendamatute kaebuste esitamise põhjuseks olla määruse regulatsioon keerulisus inimeste jaoks. Tuleb mõnda, et tavainimeste seas võis see määrus segadust tekitada küll, kui ühes sättes lubati rendilepingu pikendamist, kuid teises jälle mitte. Samas oli võimalik määruse hoolikal uurimisel mõista, kas ja millistel tingimustel kuulusid need rendilepingud ikkagi pikendamisele. Lisaks oli oluline arvestada, et rendilepingu pikendamist selle määruse alusel said taotleda üksnes rentnikud. Selles alapunktis oli oluline teha vahet ka sellel, millal pikendati rendilepinguid määruse alusel ja millal oli tegemist maaseaduse alusel võõrandatud maadega, millel varasemalt olnud rendilepingute pikendamise ja lõpetamise üle otsustas Põllutöoministeerium. See, et lisaks maareformi reguleerinud peamisele õigusaktile – maaseadusele tuli arvestada ka määrusega, tekitas inimeste seas segadust. Määrus reguleeris nende maade rendilepingute pikendamist, mis maaseaduse alusel riigile ei võõrandatud. Leidus ka kaasus, kus püüti määruse kui erinorme kehtestava õigusaktiga kummutada üldnorme, kuid see ei läinud läbi, kuivõrd määrus ei kummutanud üldnorme, mis ei puudutanud määrusega reguleeritud küsimusi.

Ülejäänud kolmel korral otsustas Riigikohus kaebused rahuldada, kuna ka madalama astme kohtud eksisid maade rentimisega seonduvate vaidluste lahendamisel materiaaloiguse vastu. Nimelt kohtud jätsid tähelepanuta eeldused, mis pidid olema täidetud rendilepingute pikendamiseks. See aga näitab, et määrusest arusaamisega oli raskusi nii tavalistel inimestel, kes püüdsid oma õigusi kohtutes maksma panna kui ka kohtutel endil.

Kokkuvõte

1919. aastal 10. oktoobril vastuvõetud maaseadust võib pidada maareformi seisukohalt üheks olulisemaks, ehkki tegelikult sai maareform alguse juba enne maaseaduse kehtestamist. Maaseaduse olulisust ja tähtsust maareformi läbiviimisel peegeldas selgelt ka 1925.-1929. aastate Riigikohtu tsiviilosakonna praktika analüüs, millest selgus, et kõige enam puudutasid kohtulahendid just maaseadust ja selle alusel riigistatud maade suhtes tekkinud vaidlusi. Sellel viieaastasel uurimisperioodil rakendati maaseadust kokku 19 kohtulahendis 4878 lahendi hulgast. Maaseaduse kõrval poleks õige pidada vähemtähtsamaks ka niisugust maareformi reguleerinud õigusakti nagu väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrus ühe aasta peale. Eelnimetatud määrust tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal rakendada kokku kuues kohtulahendis. Nagu ütleb ka määruse pealkiri, oli tegemist määrusega, mis reguleeris maade rendilepingute pikendamise võimalikkust olukorras, kus leping lõpetati.

Maareformi seisukohalt olid olulised ka enne maareformi kehtestatud õigusaktid, nagu talurahvaseadused ja Balti Eraseadus. Viimast kohaldati paralleelselt ka maareformi reguleerinud õigusaktidega. Talurahvaseaduste ja BES-i rakendamise kogemus maade võõrandamise vaidlustes aitas kaasa ka maareformist tekkinud kaasuste lahendamisele, kuna sarnaselt maaseadusele reguleerisid ka talurahvaseadused maade võõrandamist. Seega oli kohtutel võimalik tsiviilvaidluste lahendamisel kohaldada ka talurahvaseaduste kõrval või asemel BES-i. See kogemus aitas ka maareformist tingitud tsiviilvaidluste lahendamisel mõista paremini maareformi reguleerinud õigusaktide ja BES vahekorda. Maareformi reguleerinud õigusaktide sätted olid BES-i sätete suhtes erinormideks. Tsiviilosakonna kohtupraktika analüüsi pinnalt selgus, et nii maareformile eelnenud kui ka maareformi käigus aset leidnud maade võõrandamisel oli oluline järgida täpselt seadustes sätestatud korda ning seaduste omavahelist vahekorda. Ka maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamisel oli oluline arvestada, et lisaks neile tuli tsiviilvaidlustes kohaldada ka eraõiguslikke õigusakte, nagu BES. Just talurahvaseaduste rakendamisest koostoimes BES-iga vaidluste lahendamisel andis kogemuse kahe erineva õigusakti korraga kohaldamise kohta, aga ka kogemuse kohaldada BES-i olukordades, kus talurahvaseadused mingit küsimust ei reguleerinud. Sellele praktikale tuginedes oli võimalik mõista ka näiteks maaseaduse ja BES-i paralleelse või asendava kohaldamise võimalikkust. Olukordades, kus BES ja maaseadus olid vastuolus, tuli lähtuda maaseadusest, mis oli BES-i suhtes eriseaduseks. Samas kui maareformi reguleerinud õigusaktid mõnda õiguslikku küsimust ei reguleerinud, tuli lähtuda BES-ist. Näiteks

reguleerisid nii maaseadus kui ka BES maade omandiõiguse küsimust, kuid riigistatud maade omandiõiguse küsimuse lahendamisel tuli lähtuda maaseadusest.

Uurimisperioodil, st aastatel 1925–1929, esitati Riigikohtu tsiviilosakonnale kokku 25 maareformi puudutanud kaebust. Kohtupraktika analüüs näitas, et aastateks 1925–1929 vähenesid maareformialased probleemid oluliselt võrreldes aastatega 1920–1924, mil kohtulahendeid seoses maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamisega esines oluliselt rohkem. Aastatel 1920–1924 esines kokku 118 maareformi puudutanud kohtulahendit ning seega 93 kohtulahendit rohkem kui aastatel 1925–1929. See aga näitab, et aja jooksul muutusid maareformi protsess ning seda reguleerinud õigusaktid inimestele, asutustele ja ka kohtutele arusaadavamaks ega põhjustanud enam palju vaidlusi.

Käesolevas magistritöös analüüsitud Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendite pinnalt selgus, et tsiviilosakonnal tuli lahendada kaasusi, millel oli kokkupuude avaliku õiguse valdkonnaga. Nimelt maareformi puhul oli tegemist avalikõigusliku protsessiga. Seega tuli tsiviilosakonnal lahendada ka neid kohtuasju, mis tulnuks justkui administratiivosakonnal lahendada, kuivõrd oli olemas kokkupuude avaliku õigusega. Samas maareformi puhul oli selline kokkupuude avaliku õigusega vältimatu, kuna maareform tingis mitmesuguseid tsiviilõiguslikke vaidlusi (sh maade rentimine, valduse ennistamine jms). Eraõiguslike vaidluste lahendamine oli aga Riigikohtu tsiviilosakonna ülesanne.

Uuritaval perioodil rakendas Riigikohus viit erinevat maaseaduse sätet kokku 13-s kaasuses. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrust rakendati kokku kuues kaasuses ning seejuures rakendati selle määruse kolme erinevat sätet. Maaseaduse rakendusaktidest viidati tsiviilosakonna praktikas üksnes kahel korral maareformi teostamise määrustele. Maaseadusele eelnenud õigusakte, st talurahvaseaduste erinevaid sätteid rakendati kokku kuues ning Balti Eraseadust 11-s kaasuses. Riigikohtu tsiviilosakonna kohtupraktikast selgus, et maaseaduse kui avalikõigusliku õigusakti kõrval rakendati ka eraõiguslikke õigusakte, eelkõige BES-i. BES-i rakendati maareformi puudutanud kaasustes kokku kuues erinevas kaasuses. Seega oli lisaks radikaalsele ja olulisele maaseadusele tähtsad ka maareformile eelnenud talurahvaseadused kui ka BES. Talurahvaseaduste olulisus tulenes sellest, et need reguleerisid koostoimes BES-iga juba enne maareformi mõisamaade võõrandamist talupoegadele, et moodustada väiketalusid. Erinevus maareformi reguleerinud seaduste ja talurahvaseaduste alusel maade võõrandamise osas seisnes üksnes selles, et enne maareformi oli mõisnike otsustada, kas nad võõrandavad talupoegadele maid või mitte. Maaseaduse alusel võõrandati kõik mõisamaad riigi omandisse

ja jagati hiljem maasaajatele. See andis nii administratiivasutustele kui ka kohtutele kogemuse selle kohta, kuidas sai toimuda mõisamaade võõrandamine talupoegadele ja millised probleemid võisid sellest tekkida. Kohtupraktika analüüsi pinnalt selgus, et nii enne maareformi kui ka maareformi käigus võõrandatud maade osas tekkinud vaidlustes püüdsid kohtumenetluse pooled maade võõrandamisega kaasnenud segadust enda kasuks pöörata. Näiteks püüti kohtutes seada kahtluse alla maatüki võõrandamine teisele isikule või väideti alusetult, et maatükk kuulus maaseaduse alusel riigile võõrandamisele ning loodeti seeläbi saada maatükk tagasi oma valdusesse.

Riigikohtusse esitatud kaebuste pinnalt selgus, et lisaks maaseaduse alusel toimunud maareformile tekitas vaidlusi ka see, et kohtumenetluse osapooltele, maareformi elluvijatele ning isegi kohtutele endile osutus õiguspraktikas problemaatiliseks orienteerumine erinevate õigusaktide vahel ning nende sisu ja eesmärgi mõistmine. Tihti oli ka Riigikohtu tsiviilosakonna enda otsustest raske aru saada. Sageli polnud Riigikohtu tsiviilosakonna otsused arusaadavad seetõttu, et Riigikohus ei esitanud kaasuskirjeldustes piisavalt vaidluse elulisi asjaolusid. Samuti ei viidanud Riigikohus alati täpselt õigusaktidele ja nende sätetele, mida ta kohaldas. Lisaks kasutas Riigikohus õigusaktidele viitamisel muudetud ning lühendatud pealkirju, mis muutsid samuti kaasustest arusaamise keeruliseks, kuivõrd tuli välja selgitada, millist õigusakti Riigikohus mingis kohtulahendis täpselt silmas pidas. Näiteks kasutas Riigikohus määruse väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale hoopis teistsugust ja lühendatud sõnastust, milleks oli seadus või määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. Niiviisi nimetas Riigikohus seaduseks õigusakti, mis tegelikult oli määrus. Balti Eraseaduse asemel kasutas Riigikohus tihti ka nimetust „Balti tsiviilõigus“. Eelnevalt nimetatud ebatäpsused muutsid orienteerumise juba niigi keeruliste õigusaktide seas veelgi keerulisemaks. Ehkki osa arusaamisprobleeme Riigikohtu tsiviilosakonna otsuste puhul tulenevad tänapäeval ajalisest distantist ning õigusliku ja elulise tausta mittetundmisest, on ikkagi põhjust arvata, et need kohtuotsused ei olnud kuigi hästi arusaadavad ka kaasajal.

Käesolevas magistritöös analüüsitud kohtulahendite pinnalt on selge, et Riigikohtu tsiviilosakonnas lahendamisel olnud kaasused olid oma loomult küllaltki keerulised, mitmeti mõistetavad ning nende lahendamiseks tuli rakendada mitut erinevat õigusakti kooskõlaliselt. Õigusaktide keerukus ning nende vahel orienteerumine tekitas nii kohtumenetluse pooltele kui ka kohtutele raskusi. Kuid lisaks tulenevalt õigusaktide keerukusest ja paljususest tekkinud eksimustele tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal madalama astme kohtute otsused tühistada ka sel

põhjusel, et kohtud polnud arvestanud ega analüüsinud kõiki menetlusosaliste poolt esitatud väiteid.

Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas esines sel viieaastasel perioodil seoses maareformiga mitmesuguseid vaidlusi. Maareformile eelnenud perioodil tuli talurahvaseaduste ja BES-i rakendamise käigus lahendada kaasusi seoses maade müügi ja kinkimisega. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamise käigus tuli kohtutel lahendada kaasuseid, mis puudutasid maade riigile võõrandamist ning nende riigi nimele kinnistamise võimalikkust. Samuti tekitasid vaidlusi maade rendilepingud, mis olid sõlmitud nii enne maade riigistamist endiste maaomanike poolt kui ka pärast maade riigistamist Põllutöoministeeriumi poolt. Lisaks tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal tegeleda maade valduse ennistamist puudutanud kaebuste lahendamisega.

Maaseadusel kui maareformi reguleerinud peamisel õigusaktil oli maareformi protsessis käigus tekkinud vaidluste lahendamisel olulisel kohal. Samas ei sätestanud see küllaltki väiksemahuline õigusakt kõike maareformiga seonduvat, kuna sisaldas vaid 28 paragrahvi. Seetõttu oli põhjendatud ka teiste õigusaktide kohaldamine maaseaduse asemel või sellega paralleelselt. Maaseaduse puhul oli problemaatiline see aspekt, et maaseaduse § 28 jättis maaseaduse tegeliku kehtestamise Vabariigi Valitsuse ülesandeks. Riigikohtu tsiviilosakonna seisukoht maaseaduse kehtivuse osas oli selline, et maaseaduse § 2, mis nägi ette riigile võõrandatud maade omandiõiguse ülemineku Eesti Vabariigile, rakendus kohe pärast maaseaduse kehtestamist. Ülejäänud maaseaduse sätted pidi saavutama oma kehtivuse pärast maareformi rakendusaktide kehtestamist.

1925.–1929. aasta Riigikohtu tsiviilosakonna kohtupraktikat analüüsid selgus, et maareformiga kaasnenud ebameeldivaid tagajärgi inimeste jaoks püüti ka teatud määral leevendada. Näiteks ehkki maaseaduse alusel riigile võõrandatud maade suhtes sõlmitud rendilepingud lõpetati, said rentnikud teatud tingimustel jääda siiski nende maade rentnikuks. Seda sel tingimusel, kui nad avaldasid selleks soovi. Inimestes tekitas segadust niisugune vastuoluline regulatsioon, kus ühelt poolt rendilepingud lõpetati, kuid teiselt poolt oli jällegi võimalik jääda rentnikuks. Niisugune vastuoluline regulatsioon tingis ka olukorra, kus madalama astme kohus kohaldas riigile võõrandamisele kuulunud maatüki rendilepingu suhtes väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määrust ja pikendas rendilepingu. Seejuures jättis kohus arvestamata, et tegelikult maaseaduse alusel võõrandatud maade suhtes polnud võimalik eelnimetatud määrust kohaldada. Taoliste eksimuste üheks põhjuseks võis olla

kindlasti see, et maareformi reguleerisid mitmed erinevad õigusaktid, mistõttu tuli orienteeruda erinevate õigusaktide vahel, kuid see polnud alati asutustele ja neis töötanud ametnikele arusaadav.

Maareformi reguleerinud õigusaktid ei pruukinud olla lihtsasti arusaadavad ning võisid põhjustada valearusaamu, kuid sellegi poolest polnud tegemist millegi ületamatuga. Riigikohtu tsiviilosakonna praktika analüüsist selgus, et Riigikohus tuli vaatamata maareformi protsessi keerukusele küllaltki hästi toime maareformi puudutanud kaasute lahendamisega.

Land reform and civil law in the practice of the Civil Department of the Supreme Court of Estonia in 1925-1929

Summary

In 1918 Estonia gained its independence and after that on the 10th of October 1919 Estonian parliament adopted the Land Law Act. The Land Law Act was a legal act that formally initiated extensive land reform. Before the land reform took place, the main territory of Estonia was owned by landlords and most of the peasants had to rent land from them. During the land reform lands were expropriated by the Republic of Estonia and later redistributed to the peasants. Before the land reform, peasants had only the opportunity to rent the land from landlords. After the land reform, peasants had the opportunity to extend their leases, but at the beginning they were not given the ownership of the land. All these disputes about transferring and renting lands were held in the Civil Department of Supreme Court.

Main purpose of this thesis is to find out how and in which areas the land reform interfered with private law.

The main researched subjects of this thesis are the practice of Civil Department of the Supreme Court in Estonia in 1925–1929 and different legal acts which regulated the land reform in Estonia. Land reform was a public matter and so were most of the legal acts which regulated it. This is the reason why most of should have been held in Administrative Department of the Estonian Supreme Court. Since at the beginning peasants rented the land from landlords and after the enactment of the land law act they had to rent the land from the state, many of the court disputes about land reform were held also in the Civil Department of the Estonian Supreme Court because renting was a civil matter. Also the main reason why land reform in Estonia has been seen as the most radical reform in the Europe is that it concerned private property which were transferred to the Republic of Estonia all in once and without any compensation (at least in the beginning of the land reform). This master's thesis shows how public law interfered with private law.

It is absolutely certain that the land reform caused a lot of disputes and people, especially previous land owners tried to defend their violated or allegedly violated rights in civil courts. Presumably only the most important cases were discussed in the higher court instance which was the Supreme Court of Estonia.

The main act which regulated the land reform was the Land Law Act. The Land Law Act was not thorough enough and it did not regulate all the necessary questions about land reform which were needed to avoid disputes and it had only 28 articles. The article 28 from the Land Law Act itself said that the land law act would take force after the government had provided implementing legislation. This caused some problems and disputes on the subject when did the Land Law Act came into force. The position of the Supreme Court was that the article 2 from land law came into force as soon as the land law was introduced. Other articles came into force after the government provided implementing legislation.

The master's thesis is divided into three chapters. The first one focuses on the interaction of the Baltic Private Law Act with peasant laws acts as special laws. Dealing this chapter before the relationship between land reform and civil law made possible to ascertain whether, in resolving the land reform issues, the Estonian courts could have had the help of the experience they had already got in the implementation of the Baltic private law and peasant laws. The first chapter gives an overview of the relationship between peasant laws and Baltic civil law and also the disputes from the practice of Estonian Supreme Court, which were topical before the land reform. The analysis of this chapter showed that the previous practice (disputes over the sales and gift of land) and acts helped the courts with the land reform disputes. The second chapter focuses on the land law as special law and its relationship with Baltic private law in the practice of the Civil Department of Supreme Court. Land Law Act was implemented in the following fields: transferring land to the state, confirmation of the land in the land register for the state, land renting and violation of possession of the land. The third chapter focuses on the regulation on the extension of leases of small landholders and its implementations in the practice of the Civil Department of the Supreme Court. This regulation concerned disputes over rental relationships.

The main sources of this thesis are the legal acts which regulated land reform and as well as the private law acts (for example the Baltic Private Law Act) that had to be applied in parallel with the land reform legislation. The other main sources of this thesis are also the decisions of the Civil Department of the Supreme Court in 1925–1929. All these legislations and the court decisions of the Civil Department of the Supreme Court used in the thesis are available only on paper at the National Archives of Estonia.

During the period of 1925-1929, there were 25 court cases in which the Civil Department of the Supreme Court implemented legal acts which regulated land reform and nine court cases in

which implemented peasant laws. The Supreme Court implemented five different provisions of the Land Law Act in 13 court cases. The Supreme Court implemented three different provisions of the land law regulation act in six court cases. The Supreme Court implemented also Baltic Private Law Act in 11 cases and the various provisions of the peasant laws in six cases. This shows that in addition to the land law there was also implemented private legislations. This shows also that in addition to the acts which regulated the land reform, it was also necessary and important to implement acts which regulated private law, especially the Baltic Private Law Act. It was important to take into account that the Land Law Act was a special act and the Baltic Private Law was mostly applied in parallel with the Land Law Act or only in the situations which Land Law Acts didn't regulate.

During the period of the 1925–1929 in the practice of the Civil Department of the Supreme Court didn't cause much problems the land reform itself. Quite a lot of problems and disputes were caused because of the difficulties in orientating in the legal plurality. It even caused difficulties to the courts. The understanding of court cases was complicated by the aspect that the Supreme Court didn't write enough information about circumstances of the case in their decisions. The reason why the decisions of Civil Department were usually quite hard to understand was also that the Civil Department quite often didn't refer to right legal acts or exactly its provisions and used shortened and different titles for legal acts. These inaccuracies made it even more difficult to orientate in complicated legislation.

Kasutatud allikad

Kasutatud kirjandus

- 1) Anepaio, Toomas; Miil, Kärt; Valper, Eve. Balti eraseadus 1864-2014: BES 150. TÜ Raamatukogu näitused. – Arvutivõrgus: <https://utlib.ut.ee/kogud/omeka/files/original/a9f6e1117afdedacdfbeba1cf5392ed0.pdf>, 2014 (22.02.2019).
- 2) Anepaio, Toomas. Rahukogud (ringkonnakohtud) Eesti Vabariigis 1918-1940. – Arvutivõrgus: https://www.kohus.ee/sites/www.kohus.ee/files/elfinder/dokumendid/rahukogud_ringkonnakohtud_eeesti_vabariigis.pdf (06.01.2019).
- 3) Anepaio, Toomas. Tuntud tundmatu seadustik: Balti eraseaduse väljaanded. – Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 1994–1999. Tartu 2002, lk 302-324.
- 4) Baltimaa eraseadus. Eesti keelde kirjutanud J. R. Rezold. Erawäljaanne. „Walguse“ kaasanne. Tallinn 1898.
- 5) Buldas, A. Tsiviilkohtupidamise seadus (kodifitseeritud väljaanne), 1934.
- 6) Erdmann, Carl. Das System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland, bd. 1-4, Riga, 1889-1894.
- 7) Grünthal, Timotheus. Maareform ja selle elluviimine. – Kodaniku väike käsiraamat. Tartu 1922, lk 11-22.
- 8) Grünthal, Timotheus. Kuidas sündis maaseadus. Mälestusi Asutavast Kogust. – Tänapäev 1938/2, lk 34-36.
- 9) Grünthal, Timotheus. Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes. – Õigus 1931/8, lk 358-364.
- 10) Janusson, Juhan. Maareformi teostamine 1919–1926. – Eesti statistika 1928/76 (3), lk 171-175.
- 11) Karelson, Meinhard. Theodor pool – maaseadus ja maareform. – Agraarteadus 2000/13, lk 11-16.
- 12) Kõll, Anu Mai. Peasants on the world market. Agricultural experience of independent Estonia 1919-1939. Stockholm 1994.
- 13) Laur, Mati; Lust, Kersti; Prisko, Priit; Tarkiainen, Ülle. Talude päriseksostmine Pärnumaa andmestiku põhjal. Tartu 2014.

- 14) Lust, Kersti. Pärisorjast päriskoohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu 2005.
- 15) Luts-Sootak, Marju. Balti Eraseaduse (1864/65) koht ja kohatus Euroopa kodifikatsioonide peres. – Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 2016. Tartu 2017, lk 56-72.
- 16) Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 1. Maaseaduse ettevalmistamine ja selle esimene lugemine Asutavas Kogus. – Agraarteadus 1994/4, lk 381-390.
- 17) Oll, Ülo. Maareform ja Th. Pool 2. Maaseaduse teine ja kolmas lugemine ning vastuvõtmine. – Agraarteadus 1995/1, lk 89-107.
- 18) Pilve, Eli. Maa, vabaduse eest. – Akadeemia 2008/2 (227), lk 301-337.
- 19) Põldvee, Aivar; Uueni, Andres; Seppius, Rein. Harjumaa mõisad. Maareform 1919. – Arvutivõrgus:
https://opetaja.edu.ee/harjumaa_moisad/ajalugu_syndmused_1919.html, Tallinn, 2002 (12.09.2018).
- 20) Riigikohtu tegelus: üldkogu, tsiviilosakond, administratiivosakond. Tsiviilosakond. – Õigus 1922/1, lk 28-29.
- 21) Riigikohus. Riigikohtu esindustrükis. – Arvutivõrgus:
https://issuu.com/riigikohus/docs/riigikohus_brozh_est, 2013 (28.02.2019).
- 22) Rosenberg, Tiit. Eesti 1919. aasta maareform: võrdlusjooni Ida- ja Kesk-Euroopa maadega. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 401-417.
- 23) Rosenberg, Tiit. Maaküsimus ja 1919. aasta maareform Eestis: põhjused, eeldused ja tulemused. – Rosenberg, Tiit. Künnivaod. Uurimusi Eesti 18.-20. sajandi agraarajaloost. (Õpetatud Eesti Seltsi Kirjad IX). Tartu 2013, lk 373-378.
- 24) Roszkowski, Wojciech. Land reforms in east central Europe after World War one. Warsaw 1995.
- 25) Sehrwald, Guido. Riigistatud mõisate riigi nimele kinnistamise küsimus. – Õigus 1925/1, lk 13-17.
- 26) Sepp, Oskar; Sepp Viktor. Talgud peremeheta maade ülesharimiseks. – Meie Maa 28.05.1942.
- 27) Tael, Kadri. Maareformi elluvijad kohtadel: riigimaade ülemad ja ringkonna valitsejad. – Õpetatud Eesti Seltsi Aastaraamat 2016. Tartu 2017, lk 94-107.
- 28) Tael, Kadri. 1919. aasta maareform Vana-Põltsamaa vallas. Tartu 2013
- 29) Tjutrumov, Igor. Kinnistusraamatusse kantud kinnisvara omandamise juriidilisest alusest. – Õigus 1935/5, lk 218-222.

- 30) Vahtre, Lauri. Eesti rahva lugu. Tallinn 2005.
- 31) Virma, Feliks. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu 2004.
- 32) Visnapuu, Karin. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1920-1924. Magistritöö. Tartu 2017.

Kasutatud normatiivmaterjal

- 33) 1849. aasta Liiwlandima Tallorahwa Seaduse raamat. Tartu 1850.
- 34) 1856. aasta Eestimaa Talorahwa Seadus. Tallinn 1858.
- 35) Ajutise Valitsuse määrus. 21.03.1919. – RT 1919.
- 36) Maaseadus. 10.10.1919 – RT 1919, nr 79/80.
- 37) Riigikohtu seadus. 21.10.1919. – RT 1919, 82/83.
- 38) Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.
- 39) Määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44.
- 40) Seisuste kaotamise seadus. 09.06.1920 – RT 1920, 129/130.
- 41) Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 21.12.1920, nr 113/114, 243.
- 42) Talumaade jaotamise alammäärade muutmise seaduse. – RT 1925, nr 107/108.
- 43) Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925. – RT 1925, 109/110.
- 44) Riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. 05.03.1926. – RT 1926, 26.

Asutava Kogu protokollid

- 45) Asutava Kogu II istungjärk: protokoll nr 71(44) (17. juuni–20. detsember 1919). Tallinn 1919.

Kasutatud kohtupraktika

- 46) RKTOo 29.01.1925, 92 – ERA 1356.3.35.
- 47) RKTOo 29.01.1925, 100 – ERA 1356.3.35.
- 48) RKTOo 05.02.1925, 107 – ERA 1356.3.35.
- 49) RKTOo 12.02.1925, 179 – ERA 1356.3.35.
- 50) RKTOo 19.02.1925, 203 – ERA 1356.3.35.

- 51) RKTOo 26.02.1925, 214 – ERA 1356.3.35.
- 52) RKTOo 12.03.1925, 287 – ERA 1356.3.35.
- 53) RKTOo 19.03.1925, 322 – ERA 1356.3.35.
- 54) RKTOo 19.03.1925, 326 – ERA 1356.3.35.
- 55) RKTOo 26.03.1925, 361 – ERA 1356.3.35.
- 56) RKTOo 26.03.1925, 372 – ERA 1356.3.35.
- 57) RKTOo 26.03.1925, 375 – ERA 1356.3.35.
- 58) RKTOo 08.04.1925, 433 – ERA 1356.3.36.
- 59) RKTOo 08.04.1925, 435 – ERA 1356.3.36.
- 60) RKTOo 30.04.1925, 479 – ERA 1356.3.36.
- 61) RKTOo 07.05.1925, 520 – ERA 1356.3.36.
- 62) RKTOo 20.05.1925, 575 – ERA 1356.3.36.
- 63) RKTOo 28.05.1925, 595 – ERA 1356.3.36.
- 64) RKTOo 15.01.1925, 802 – ERA 1356.3.35.
- 65) RKTOo 15.01.1925, 803 – ERA 1356.3.35.
- 66) RKTOo 15.01.1925, 829 – ERA 1356.3.35.
- 67) RKTOo 15.01.1925, 856 – ERA 1356.3.35.
- 68) RKTOo 15.01.1925, 858 – ERA 1356.3.35.
- 69) RKTOo 19.11 / 3/10.12.1925, 896 – ERA 1356.3.37.
- 70) RKTOo 26.11.1925, 927 – ERA 1356.3.37.
- 71) RKTOo 18.02.1926, 174 – ERA 1356.3.38.
- 72) RKTOo 03.11.1927, 842 – ERA 1356.3.44.
- 73) RKTOo 16.02.1928, 136 – ERA 1356.3.45.
- 74) RKTOo 22.03.1928, 301 – ERA 1356.3.45.
- 75) RKTOo 25.10.1928, 717 – ERA 1356.3.47.
- 76) RKTOo 29.11.1928, 862 – ERA 1356.3.48.
- 77) RKTOo 12.12.1928, 926 – ERA 1356.3.48.
- 78) RKTOo 31.01.1929, 55 – ERA 1356.3.49.
- 79) RKTOo 11.04.1929, 302 – ERA 1356.3.50.

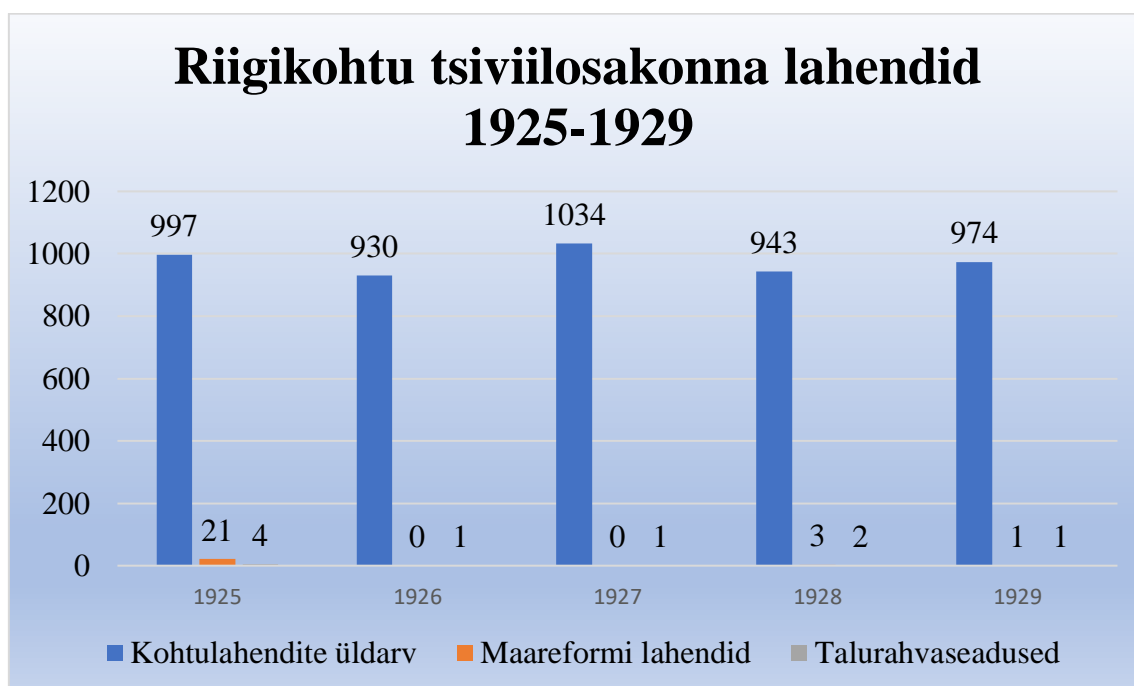
Lisad

Lisa 1. Maareformialaste probleemide osakaal Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1925-1929

Aastatel 1925-1929 tehti Riigikohtu tsiviilosakonnas kokku 4878 kohtuotsust. Maareformi alaseid probleeme, mida Riigikohus lahendama pidi, esines nende hulgas kokku 25, st 0,5% kaasuse puhul. Uurimisperioodi esimesed Riigikohtu tsiviilosakonna lahendid maaõiguse valdkonnast pärinevad aastast 1925, mil lahendati kokku 997 kohtuasja ja millest 21 kohtuotsust puudutasid maareformi. Need moodustasid 1925. aasta lahendite üldarvust ca 2,5%. Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendite koguarv varieerus uurimisperioodil alates 1925. aastast kuni 1929. aastani 930 ja 1034 vahel. Maareformi puudutanud kohtulahendite koguarv sellel viieaastasel perioodil vähenes oluliselt. Näiteks 1926. aastal tegi Riigikohtu tsiviilosakond kokku 930 kohtulahendit ja 1927. aastal tehti tsiviilosakonnas kokku 1034 kohtulahendit, millest kummaski ei esinenud ühtegi maareformialast kaasust. Aastal 1928 esines kokku 943 kaasust, millest maareformiga seonduvaid kolm, mis moodustas selle aasta lahenditest 0,3% ning 1929. aastal tegi Riigikohtu tsiviilosakond kokku 974 kohtulahendit, millest ainult üks puudutas just maareformi ja mis moodustasid 1929. aasta lahendite üldarvust 0,1%.

Talurahvaseaduste alusel võõrandatud maid puudutanud kohtulahendeid esines Riigikohtu tsiviilosakonnas perioodil 1925–1929 kokku üheksa: 1925. aastal neli, 1928. aastal kaks ning 1926., 1927. ja 1929. aastal üks. Need kohtulahendid moodustasid 1925.–1929. aastate lahendite üldarvust (4878) üksnes ca 0,2%.

Joonis 3. Riigikohtu tsiviilosakonna lahendite, maareformialaste lahendite ja talurahvaseadusi puudutanud lahendite üldarv aastatel 1925–1929.



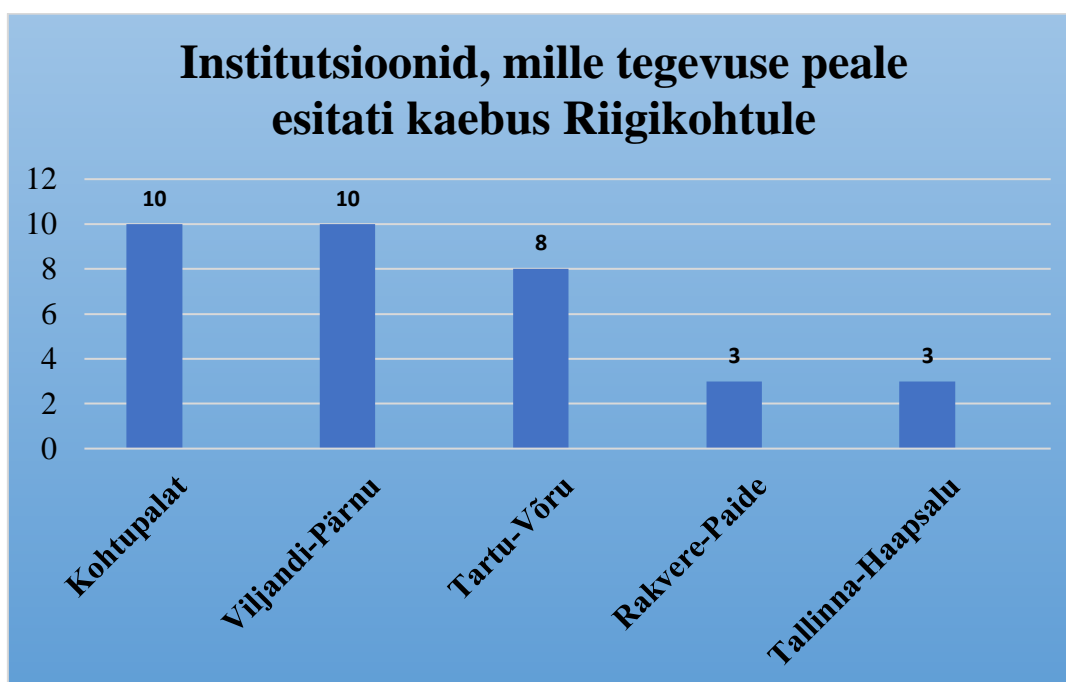
Lisa 2. Institutsioonid, mille otsuste peale kaevati seoses maaõiguslike probleemidega Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925-1929

Ajavahemikus 1925–1929 tuli Riigikohtu tsiviilosakonnal lahendada kokku 34 maareformialast kaebust ja maareformile eelnenud kaebust. Tsiviilkohtuna tuli lahendada maade müügi, kinkimise, riigistamise, rentimise ja kinnistamise tõttu tekkinud vaidlusi, aga ka rikutud valduse ennistamist puudutanud vaidlusi. Institutsioonid, mille otsuste, määruste ja korralduste peale kaevati, olid rahukogud (Tallinna-Haapsalu, Viljandi-Pärnu, Rakvere-Paide ja Tartu-Võru) ja Kohtupalat.

Rahukogud olid rahukohtute apellatsiooniasutusteks. Apellatsioonikohus kui kollegiaalne kohus pidi tagama kohtuasjade hoolikama ja mitmekülgsema läbivaatamise. Ajutise Valitsuse 25. novembri 1918. aasta määrusega avati kokku neli rahukogu: Tallinna-Haapsalu, Tartu-Võru, Rakvere-Paide ja Viljandi-Pärnu. Rahukogud olid nii esimeseks kui ka teiseks kohtuastmeks. Seega kuulus rahukogude kompetentsi lisaks sisulisele kohtupidamisele esimeses ja teises astmes ka kassatsioonmenetlus rahukohtunike otsuste üle. Rahukogud arutasid ja otsustasid kohtuasju kolmeliikmelises koosseisus. Rahukogud jagunesid nii esimeses kui teises astmes kriminaal- ja tsiviilosakondadeks, kusjuures esimese astme tsiviilosakonnas arutati ka haldusasju.¹²⁸ Erinevate rahukogude otsuste peale esitati käesolevas töö käsitletud kaastates aastatel 1925–1929 kaebusi kokku 24 korral 34-st, mis moodustab koguni 70%. Kohtupalati puhul oli aga tegemist üleriigilise apellatsioonikohtuga, mis asus Tallinnas. Kohtupalati otsuste peale kaevati kokku 10 korral (30%).

¹²⁸ Anepaio, Toomas. Rahukogud (ringkonnakohtud) Eesti Vabariigis 1918-1940. lk 2-6.

Joonis 4. Asutuste ja institutsioonide otsuste peale kaebamise sagedus seoses maaõiguslike probleemidega Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925–1929.

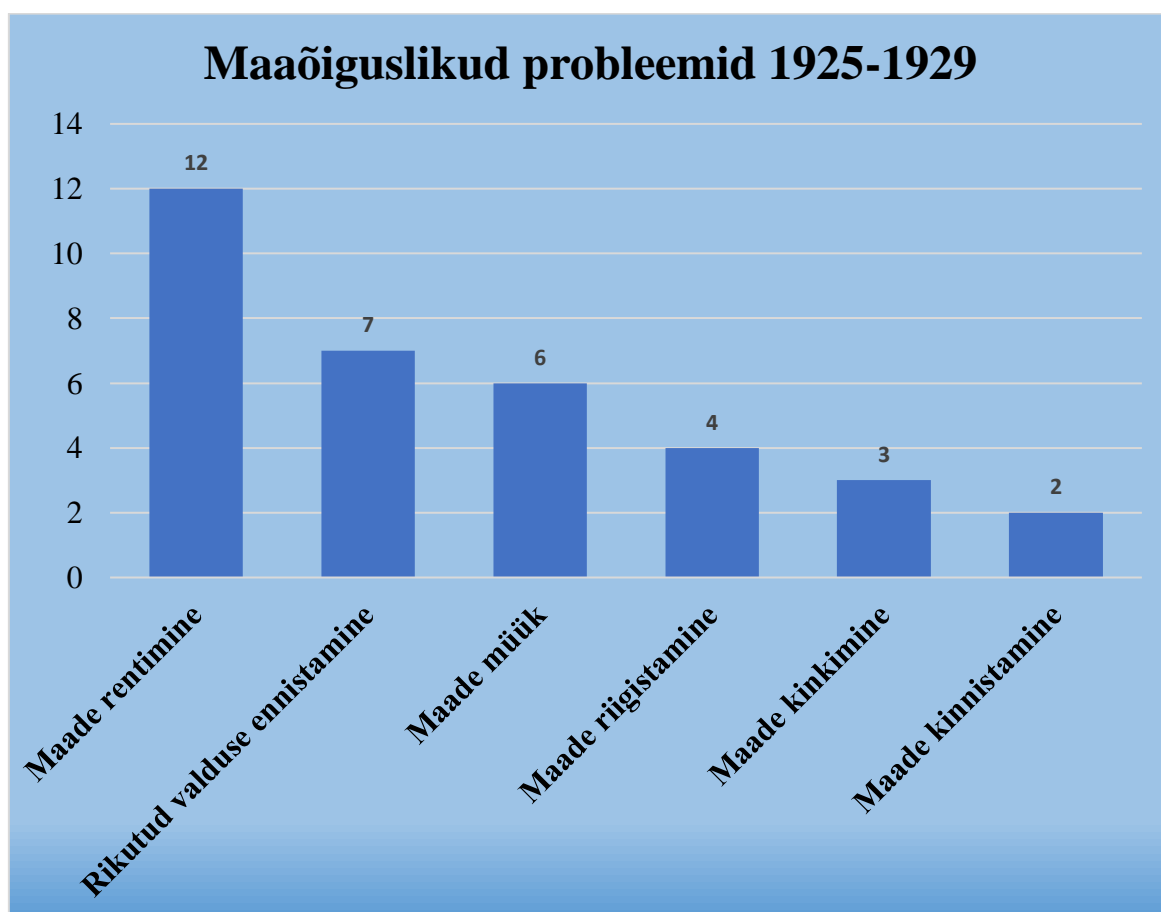


Kõige enam kaevati Kohtupalati ning Viljandi-Pärnu Rahukogu otsuste peale. Mõlema institutsiooni otsuste peale kaevati kokku kümnel korral. Neile järgnes Tartu-Võru Rahukogu, mille otsuste peale kaevati kokku kaheksal korral. Rakvere-Paide ning Tallinna-Haapsalu Rahukogu otsuste peale kaevati kummalgi juhul kolmel korral.

Lisa 3. Maaõiguslike probleemide kvantitatiivne esinemine Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925-1929

Ajavahemikus 1925–1929 arutas Riigikohtu tsiviilosakond kokku 4878 kohtuasja, millest üksnes 25-s tuli lahendada maareformist tekkinud probleeme ja üheksas maareformile eelnenud perioodil maade võõrandamisest tekkinud probleeme. Peamised põhjused, mille tõttu Riigikohtusse pöörduti, olid küsimused seoses maade rentimisega (vt joonis 5), millega pöörduti Riigikohtusse koguni 12 korral, mis moodustab kokku *ca* 35 % 1925.–1929. aasta maaõiguslike probleemide koguarvust. Lisaks eeltoodule esines probleeme ka maade rikutud valduse ennistamisega (7), müügi (6), riigistamise (4), kinkimise (3) ja kinnistamisega (2) seonduvate küsimustega.

Joonis 5. Maaõiguslike probleemide esinemine Riigikohtu tsiviilosakonna lahendites 1925.–1929. aastal.



Lisa 4. Töös kasutatud lühendid

BES – Balti eraseadus

ETS – Eestimaa talurahvaseadus

KAS – kohtuasutuste seadus

LTS – Liivimaa talurahvaseadus

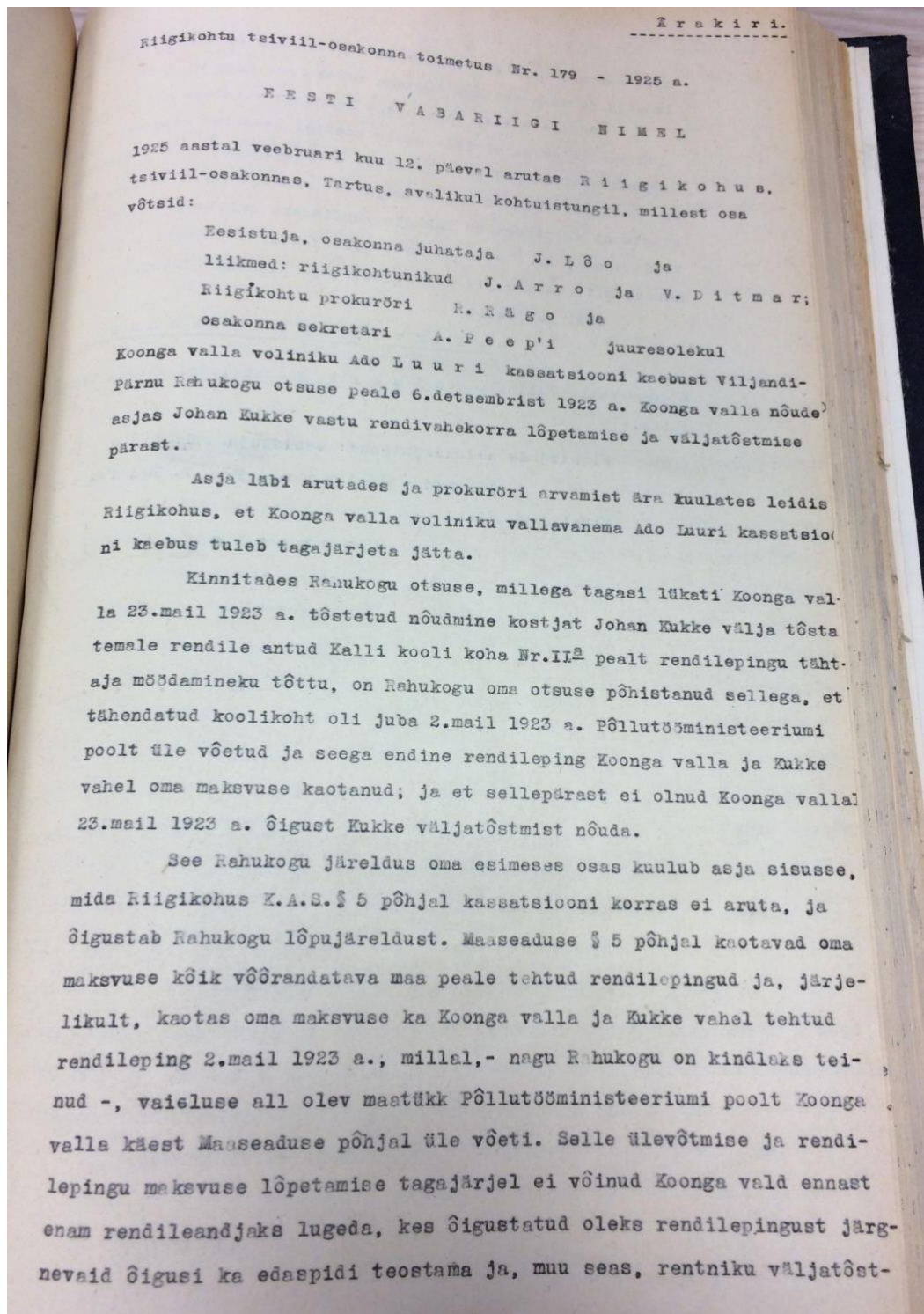
PS – põhiseadus

RT – Riigi Teataja

Ts.Kp.S – tsiviilkohtupidamise seadustik

Lisa 5. Näide Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendi kohta

Lisas nr 2 on Riigikohtu tsiviilosakonna kohtulahendi nr 179 näide. Lahend pärineb 1925. aastast ning on tehtud 12. veebruaril. Otsuse originaal asub Riigiarhiivis leidandmetega ERA.1356.3.35.



mist nõudma, sest et 2.maist 1923 a. alates ei ole veld enam rendi-
leandja ja Kukki vallaga lepingu vahekorras enam ei seisa.

Paluja väide, nagu oleks Rahukogu vaielduse all olevad asja-
olud ära seganud, ei leia omaile toetust kaebatud otsuses. Ei teeni
lugupidamist ka paluja seletused, et mingisugust maa võõrandamist
ei olnud, et Kukki ei ole riigiga uut rendilepingut teinud, ming et
ringkonna valitsega on Kukkele rendimaksu kviitungid tagant järele
välja annud, sest et need seletused kuuluvad täiesti kassatsiooni
korras mitte arutusele võetavasse asja sisusse (K.A.S. § 5).

Neil põhjustel

O t s u s t a s R i i g i k o h u s:

Koonga valla voliniku Ado Luuri kassatsiooni kaebus tagajärjeto-
jätta.-

Algkirjale allakirjutanud: eesistuja J. L õ o ja

liikmed - J. A r r o ja V. D i t m a r.

Algkirjaga õige:

S e k r e t ä r

[Handwritten signature]

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Lii Zerel,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Maareform ja tsiviilõigus Riigikohtu tsiviilosakonna praktikas 1925-1929,
mille juhendajateks on Prof. dr. iur Marju Luts-Sootak ja MA Karin Visnapuu,

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 30.04.2019